

Vila S+P+4E+M 553mp + anexe + teren intravilan 1.260mp, Panciu, jud. Vrancea



Preț pornire	363.500,00 Lei
Valoare evaluată	727.000,00 Lei
Reducere față de evaluare	50%
Index ELI	52/100
Data licitației	17 septembrie 2026
Ora licitației	10:15
Localizare	Vrancea
Executor	B.E.J. Eftene Petrut, Braila, Braila

Descriere

Vila S+P+4E+M, în suprafața construită la sol de 553 mp + piscină + anexe gospodărești + teren intravilan în suprafața de 1.260 mp, zona Crucea de Sus.

Construcție cu destinația locuință tip S+P+4+M, compusă din subsol cu patru camere și beci; parter, (4) patru nivele și mansardă având un număr total de 35 de camere, 15 holuri, 6 bai, 2 WC-uri de serviciu, piscină și anexe gospodărești, în suprafața construită la sol de 553 mp, precum și terenul aferent, intravilan, curți construcții, în suprafața totală de 1.260 mp din actele de proprietate și 1.360 mp real măsurat, terenul proprietății nu este racordat la toate utilitățile tehnicoedilitare, poziționate la gard: alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale și energie electrică, construcția C1 - clădire de locuit de este în suprafața de doar 250 mp, restul de 303 mp fiind spațiu nelocuibil, realizată între anii 1980 - 1992, având o structură din beton armat, pereții din BCA și barne, acoperis din lemn, învelitoare din țiglă, pardoseli din gresie, compartimentările interioare realizate din BCA, structura de rezistență se prezintă în stare tehnică satisfăcătoare, comportându-se bine în timp, pereții interiori și exteriori din zidărie de BCA, prezintă degradări și necesită reparații, se prezintă în stare nesatisfăcătoare, învelitoarea din tablă se prezintă în stare tehnică degradantă, nesatisfăcătoare; instalațiile sanitare, electrice, de încălzire și centrala termică se prezintă într-o stare nesatisfăcătoare, utilitățile aferente existente pe amplasamente sunt cele uzuale: apă, canalizare, energie electrică, gaz metan și telefonie, conform raportului de evaluare.

Pe înțelesul tău

Din punct de vedere juridic, aceasta nu este o proprietate complet simplă. Publicația nu indică drepturi speciale active de tip uzufruct viager, drept de abitație sau obligații de întreținere care să afecteze folosirea imobilului, însă dosarul pornește dintr-un credit ipotecar bancar, iar proprietarii apar în act în calitate de garanți fidejutori / garanți ipotecari. Asta înseamnă că nu pare o problemă de folosință, dar nici un dosar complet curat și simplu.

Pe partea de datorii, situația este de nivel mediu. Din publicație rezultă un singur dosar de executare și un singur creditor principal, respectiv banca. Cumpărătorul nu preia datoriile personale ale debitorilor, deoarece banii plătiți la licitație intră în procedura de executare și se distribuie conform legii. Totuși, faptul că imobilul se vinde deja la 50% din evaluare, adică la al treilea termen, arată că dosarul este mai vechi și că piața a fost reticentă până acum.

În concluzie, aceasta este o proprietate interesantă ca dimensiune, dar destul de slabă ca profil tehnic și cu situație juridică doar medie. Ca avantaje, are teren intravilan mare de 1.260 mp, amprentă la sol de 553 mp, 35 de camere, piscină și anexe gospodărești, însă minusurile sunt importante: din construcție doar 250 mp sunt spațiu

de locuit, restul de 303 mp sunt spațiu nelocuibil, imobilul are degradări, instalațiile sunt într-o stare nesatisfăcătoare, nu este racordat efectiv la toate utilitățile și necesită investiții serioase.

Sursa anunțului: <https://www.executarilicitatii.ro/item/vila-sp4em-553mp-anexe-teren-intravilan-1-260mp-panciu-jud-vrancea/>