

Dosar nr. 75/2024  
Dosar Instanta nr. 22191/301/2021

Nr.75/19.03.2024

## PUBLICATIE DE VANZARE IMOBILIARA

**S.P.E.J. VICTORIA** cu sediul in Bucuresti, Str. Arhitect Harjeu nr. 16, parter, Sector 2, prin Executor Judecătoresc Mihai Ghisoiu, Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel București,

Avand in vedere:

- Adresa de desemnare din data de 01.03.2024 (primita la sediul biroului nostru la data de 15.03.2024) pentru vanzarea imobilului situat in Sector 3, Bdul 1 Decembrie 1918 nr. 44, bl. PM1, sc. 2, parter, ap. 12, Bucuresti, data de Judecatoria Sector 3 Bucuresti, in Dosar instanta nr. 22191/301/2021, pentru soluționarea cererii avand ca obiect succesiune, privind pe reclamantii **GHEORGHE Alexandru**, si **SARB Daniela Elena**, ambii cu domiciliul ales la cabinet avocat Zamfir Marius Reginald cu sediul in Bucuresti, Bd Gheorghe Sincai nr. 15B, mezanin, ap. 7, sector 4, in contradictoriu cu paratul **DANESCU Dragos Lucian**, cu domiciliul ales la cabinet avocat Vasile Gabriela cu sediul in Bucuresti, str. Tugomir Voievod nr. 18A, sector 2.
- Incheierea de stabilire pret si fixare termen pentru vanzarea imobilului din data de 15.03.2024, in dosarul de executare silita nr. 75/2024.
- Publicatia de vanzare nr. 75/18.03.2024, afisata doar sediul organului de executare silita si pe usa imobilului scos la licitatie;
- Adresa de desemnare din data de 01.03.2024 (primita la adresa de email a biroului nostru la data de 19.03.2024, ora 13.35) prin care pe langa Raport de expertiza tehnica judiciara din data de 08.11.2022, intocmit de Constantin Liviu, expert tehnic judiciar (**primit initial cu posta**) a mai fost atasata **Incheiere de sedinta din data de 21.02.2024**, data in Dosar instanta nr. 22191/301/2021 pronuntata de Judecatoria Sectorului 3 Bucuresti, **Raspuns la obiectiunile formulate la Raportul de expertiza tehnica Judiciara, depus pentru termen 08.03.2023**, din care rezulta ca imobilul supus vanzari, are o „suprafata utila de 75,4 mp, la care se adauga loggie de 4 mp, suprafata totala apartament de 79,4 mp”, iar valoarea de circulatie a imobilului este defap **90.330 EURO**
- Indreptare Incheierea de stabilire pret si fixare termen pentru vanzarea imobilului nr. 75/15.03.2024, din data de 19.03.2024, data in dosarul de executare silita nr. 75/2024

Potrivit dispozitiilor art. 992, coroborat cu 839 NCPC, aducem la cunostinta generala urmatoarele:

In data de **25.04.2024, ora 10:00**, va avea loc la sediul **Societatii Profesionale de Executori Judecătorești „VICTORIA”**, din București - Strada Arhitect Hârjeu nr. 16, parter, sectorul 2, vanzarea la licitatie publica a imobilului imobilului - **Apartament 4 camere si dependinte, cu o suprafata utila de 75,4 mp, la care se adauga loggie de 4 mp, suprafata totala apartament de 79,4 mp si o cota indiviza de 8,90% din partile si dependintele comune ale imobilului, situat in Bucuresti - 032467, B-dul 1 Decembrie 1918 nr. 44, bl. PM1, sc. 2, parter, ap. 12, Sector 3, NEINSCRIS IN CARTEA FUNCIARA**, proprietatea defunctilor Danescu Ion si Danescu Constanta.

Licitatia incepe de la pretul de **90.330 EURO**, pret stabilit conform **Raspuns la obiectiunile formulate la Raportul de expertiza tehnica Judiciara, depus pentru termen 08.03.2023 in Dosar instanta 22191/301/2021**, primit in copie anexata la Adresa de desemnare din data de 01.03.2024 (primita la adresa de email a biroului nostru la data de 19.03.2024, ora 13.35) pentru vanzarea imobilului situat in Sector 3, Bdul 1 Decembrie 1918 nr. 44, bl. PM1, sc. 2, parter, ap. 12, Bucuresti, data de Judecatoria Sector 3 Bucuresti, in Dosar instanta nr. 22191/301/2021, pentru soluționarea cererii avand ca obiect succesiune.

Executorul va oferi spre vânzare imobilul, prin trei strigari succesive, la intervale de timp care să permită opțiuni și supralicitări, pornind de la prețul oferit care este mai mare decât prețul la care s-a făcut evaluarea sau în lipsa unei asemenea oferte, chiar de la acest preț.

Executarea silită se efectuează în baza Adresa de desemnare din data de 01.03.2024 (primită la sediul biroului nostru la data de 15.03.2024) pentru vânzarea imobilului situat în Sector 3, Bdul 1 Decembrie 1918 nr. 44, bl. PM1, sc. 2, parter, ap. 12, București, data de Judecătoria Sector 3 București, în Dosar instanța nr. 22191/301/2021, pentru soluționarea cererii având ca obiect succesiune, privind pe reclamantii **GHEORGHE Alexandru**, și **SARB Daniela Elena**, ambii cu domiciliul ales la cabinet avocat Zamfir Marius Reginald cu sediul în București, Bd Gheorghe Sincai nr. 15B, mezanin, ap. 7, sector 4, în contradictoriu cu paratul **DANESCU Dragos Lucian**, cu domiciliul ales la cabinet avocat Vasile Gabriela cu sediul în București, str. Tugomir Voievod nr. 18A, sector 2.

Potrivit art. 887 Noul Cod civil:

„(1) **Drepturile reale se dobândesc fără înscriere în cartea funciară când provin din moștenire, accesiune naturală, vânzare silită, expropriere pentru cauză de utilitate publică, precum și în alte cazuri expres prevăzute de lege.**

...

(3) **În cazurile prevăzute la alin. (1), titularul drepturilor astfel dobândite nu va putea însă dispune de ele prin cartea funciară decât după ce s-a făcut înscrierea.”**

Toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului sunt invitați să-i aducă la cunoștință executorului judecătoresc, în scris, până la data vânzării la licitație.

Persoanele care doresc să participe la licitație vor prezenta în scris oferte de cumpărare însoțite de dovada achitării unei cauțiuni reprezentând 10 % din prețul de începere al licitației, în valuta LEI, la cursul oficial al BNR euro/leu, din ziua efectuării plății, cu cel puțin 1 (una) zi lucrătoare înainte de data licitației pe adresa de email: [office@spejvictoria.ro](mailto:office@spejvictoria.ro) sau la sediul S.P.E.J. VICTORIA din București, Str. Arhitect Harjeu nr. 16, parter, Sector 2. Cauțiunea va fi consemnată la orice unitate a Libra Internet Bank S.A., în contul: **IBAN RO31 BREL 0002 0022 0885 0101 - (Lei)** deschis la **Libra Internet Bank S.A.**, cont de consemnari, la **dispoziția S.P.E.J. VICTORIA, CIF RO 43547568**, cu sediul în București, Str. Arhitect Harjeu nr. 16, parter, Sector 2, cu precizarea numărului de dosar: 75/2024.

Persoanele fizice sau juridice care vor participa la vânzarea la licitație, personal sau prin mandatar desemnat conform legii, trebuie să se prezinte la data, ora și locul stabilit pentru vânzarea la licitație având asupra lor cartea de identitate, procura autentică în original, dacă este cazul, iar persoanele juridice trebuie să prezinte certificatul de înmatriculare (în copie conformă cu originalul), decizia asociatului unic sau hotărârea adunării generale a asociaților/ acționarilor (original) și dovada mandatului persoanei care participă la vânzarea la licitație (original).

**Nedepunerea tuturor înscrisurilor anterior menționate (nu se acceptă întocmirea acestora la sediul biroului executorului judecătoresc) anterior începerii licitației, atrage după sine decăderea din dreptul de a participa la licitație.**

#### **Condiții GENERALE privind licitația:**

1. Poate participa la licitație, în calitate de licitator, orice persoană care are capacitate deplină de exercițiu, precum și capacitatea să dobândească bunul ce se vinde, conform art. 843 alin (1) NCP. În conformitate cu prevederile art. 1199 cod civil, ofertele de preț în vederea participării la licitație pot fi retrase doar până la data și ora stabilite pentru licitație.
2. În cazul în care persoanele care vor să participe la licitație sunt reprezentate prin mandatar, acesta va avea obligația de a prezenta, în original, o procura specială autentică, conform art. 843 alin. (4) NCP, care va rămâne în original la dosarul executiv.
3. Nu vor putea participa, fiind incapabili de a cumpăra la licitație publică, persoanele prevăzute de dispozițiile art. 1653 și 1654 Cod Civil.
4. Debitorul nu poate licita nici personal nici prin persoane interpușe, conform art. 843 alin (2) NCP.
5. Sub sancțiunea decăderii din dreptul de a participa la licitație, persoanele care vor să cumpere imobilul sunt obligate să depună în contul de consemnari **IBAN RO31 BREL 0002 0022 0885 0101 - (Lei)** deschis la **Libra Internet Bank S.A.**, cont de consemnari, la **dispoziția S.P.E.J. VICTORIA, CIF RO 43547568**, cu sediul în București, Str. Arhitect Harjeu nr. 16, parter, Sector 2, cu cel puțin 1 (una) zi lucrătoare înainte termenului de licitație stabilit pentru vânzare, o garanție de participare

reprezentand 10 % din pretul de pornire a licitatiei, iar dovada respectiv recipisa de consemnare in original impreuna cu oferta de cumparare va fi depusa la executorul judecatoresc, conform dispozitiilor art. 839 alin (1) lit k) si art. 844 alin(1) NCPC, raportat la art. 181 pct. 2 NCPC. Exceptie fac ofertele de cumparare cel puțin egale cu pretul de incepere al licitatiei, care pot fi depuse inclusiv in ziua licitatiei. Totodata, persoanele prevazute mai sus vor avea obligatia de a depune odata cu dovada consemnarii garantiei si oferta de cumparare, copie de pe C.I./ B.I. iar in cazul persoanelor juridice copie de pe certificatul de inregistrare la Registrul Comertului si de pe certificatul de inregistrare fiscala.

6. Nu au obligatia de a depune garantia prevazuta mai sus: creditorii urmaritori sau intervenienti; persoanele care impreuna cu debitorul au asupra imobilului urmarit un drept de proprietate comuna pe cote parti; titularii unui drept de preemtiune, conform dispozitiilor art. 844 alin (2) si (3) NCPC.

7. In situatia in care valoarea creantei ipotecare sau valoarea cotei parti a proprietarului nu acopera cuantumul garantiei, persoanele prevazute de pct.6 vor avea obligatia sa completeze diferenta, conform dispozitiilor art 844. alin (4) NCPC.

8. Persoanele care s-au inregistrat la licitatie se vor prezenta personal la data si ora stabilite pentru vanzare la sediul **S.P.E.J. VICTORIA**, din Bucuresti, Str. Arhitect Harjeu nr. 16, parter, Sector 2 avand asupra lor carti de identitate/procura autentificata.

9. Toti cei care pretind vreun drept asupra imobilului, sunt somati sa anunte executorul judecatoresc, inainte de data stabilita pentru vanzarea imobilului, sub sanctiunea de a nu li se mai lua in considerare, conform dispozitiilor art. 839 alin. (1) lit j) NCPC.

10. Titularul unui drept de preemtiune care nu a participat la licitatie nu va mai putea sa isi exercite dreptul dupa adjudecarea imobilului, conform prevederilor art. 848 NCPC.

11. Pretul de pornire al licitatiei este pretul oferit, daca acesta este mai mare decat cel la care s-a facut evaluarea, iar in lipsa unei asemenea oferte, licitatiea va porni de la pretul de evaluare, potrivit prevederilor art. 846 alin (5) NCPC. In cazul in care nu este oferit nici pretul la care imobilul a fost evaluat, vanzarea se va amana la un alt termen, conform art. 846 alin. (8) NCPC. Vanzarea se va putea face chiar daca se prezinta o singura persoana care ofera pretul de la care incepe licitatiea.

12. Dupa adjudecarea bunului, adjudecatarul este obligat sa depuna pretul in termen de cel mult 30 de zile de la data vanzarii, in conturile indicate mai sus, pe seama si la dispozitia Executorului Judecatoresc, conform art. 850 alin. (1) NCPC, iar dovada consemnarii, respectiv recipisa de consemnare in original, va fi depusa la biroul acestuia.

13. In cazul in care adjudecatarul nu depune pretul in termenul de 30 de zile de la data vanzarii, imobilul se va scoate din nou la vanzare in contul adjudecatarului, la pretul de incepere a licitatiei la care bunul a fost adjudecat, el fiind obligat sa plateasca cheltuielile prilejuite de noua licitatie si eventuala diferenta de pret, conform art. 851 alin (1) NCPC. Daca la noul termen de licitatie imobilul nu a fost vandut, fostul adjudecatar este obligat sa plateasca toate cheltuielile prilejuite de urmarirea imobilului, conform art. 851 alin. (2) NCPC.

14. Creditorii urmaritori sau intervenienti nu pot sa adjucece bunurile oferite spre vanzare la o valoare mai mica de 75% din pretul de pornire a primei licitatii, adica din cel la care imobilul a fost evaluat, conform dispozitiilor art. 843 alin.(5) NCPC.

15. Cand adjudecatarul este un creditor el poate depune creanta sa in contul pretului, fiind obligat, daca este cazul, sa depuna diferenta de pret in cel mult 30 de zile de la data vanzarii. Daca exista alti creditori care au un drept de preferinta in conditiile art. 865- 868 NCPC, el va depune pana la concurenta pretului de adjudecare si suma necesara pentru plata creantelor, in masura in care aceasta nu sunt acoperite prin diferenta de pret, conform art. 850 alin (2) NCPC.

16. Eliberarea actului de adjudecare se face conform art. 854 NCPC numai dupa plata integrala a pretului.

17. In cazul in care imobilul este grevat de drepturile de uzufruct, uz, abitatie, sau servitute, intabulate ulterior inscrierii vreunei ipoteci, daca creantele creditorilor urmaritori nu vor fi acoperite la prima licitatie, se va proceda, in aceeasi zi, la o noua licitatie pentru vanzarea imobilului liber de aceste drepturi. Pretul de la care vor incepe aceste licitatii va fi cel prevazut de art. 846 alin (6) si (7) NCPC, conform dispozitiilor art 839 alin (1) lit. h ) NCPC.

18. In conformitate cu dispozitiile art 246 C.pen.: "Fapta de a îndepărta, prin constrângere sau corupere, un participant de la o licitație publică ori înțelegerea între participanți pentru a denatura prețul de adjudecare se pedepsește cu închisoarea de la unu la 5 ani."

Prezenta publicatie de vanzare, contine un numar de trei pagini, ce vor fi depuse, comunicate, afisate si publicate dupa cum urmeaza:

- I. un exemplar se va depune in dosarul de executare;
- II. cate un exemplar se va comunica potrivit art. 840 Cod Procedura Civila
  - § reclamantilor **GHEORGHE Alexandru** si **SARB Daniela Elena** ambii cu domiciliul ales la cabinet avocat Zamfir Marius Reginald cu sediul in Bucuresti, Bd Gheorghe Sincai nr. 15B, mezanin, ap. 7, sector 4;
  - § paratului **DANESCU Dragos Lucian** cu domiciliul ales la cabinet avocat Vasile Gabriela cu sediul in Bucuresti, str. Tugomir Voievod nr. 18A, sector 2;
  - § Judecatoria Sectorului 3 Bucuresti – Dosar 22191/301/2021;
  - § organului fiscal local, DITL Sectorului 3;



- III. cate un exemplar se va afisa, conform art. 992, coroborat cu 839 alin. 3 Cod Procedura Civila:
- § La Judecatoria Sectorului 3 Bucuresti;
  - § La Primaria Sectorului 3 Bucuresti;
  - § La sediul organului de executare;
  - § La locul situarii imobilului;
- IV. **pentru indeplinirea procedurii prevazute la art. 839 alin. 4 Cod Procedura Civila, se va proceda la:**
- § publicarea intr-un ziar de circulatie națională, dacă valoarea imobilului depășește suma de 250.000 lei, sau într-un ziar local, dacă nu trece peste această sumă.
  - § Publicarea în Registrul electronic de publicitate a vânzării bunurilor supuse executării silite tinut de U.N.E.J. <<https://prod.executori.ro/repes>>.

Publicația, va putea fi publicată și în ziare, reviste și alte publicații existente care sunt destinate vânzării unor imobile de natura celui scos la licitație, inclusiv pe alte pagini de internet deschise în același scop.

Executor judecătoresc  
**Mihai Ghisoiu**

