

**Dosar de executare silită nr.: 3274/2024**

Nr. înregistrare: 3062/13.01.2025

## **PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 1/13.01.2025**

Noi, **SOCIETATE PROFESIONALĂ DE EXECUTORI JUDECĂTOREȘTI DOBRA & CĂLIMAN**, executori judecătorești în circumscripția Curții de Apel București, cu toate datele de identificare din antet,

*În conformitate cu dispozițiile art. 839 Cod procedură civilă, aducem la cunoștință generală următoarele:*

**În data de 17.02.2025, ora 10:00, va avea loc la sediul Societății Profesionale De Executori Judecătorești Dobra & Căliman, în București B-dul. Libertății nr. 20 - 22, bl. 102, parter și mezanin, sector 5, vânzarea la licitație publică a imobilului identificat prin Cartea Funciară nr. 21334 (nr. CF vechi:3) a orașului Pătârlagele și numărul cadastral 241, situat în Orașul Patarlagele, Loc. Poienile, județul Buzau, compus din teren intravilan în suprafață de 1.000 mp, împreună cu construcțiile edificate pe acesta: C1 Locuință - doar fundația conform raport de evaluare (identificată cu nr. cadastral 241-C1), Anexa C2 (3 garaje) extinsă și supraetajată cu o nouă construcție tip locuință (identificată cu nr. cadastral 241-C2) și anexele neintabulate, proprietatea debitorului ISTRATE VALENTIN, cu domiciliul în Bd.Prof.dr. Gheorghe Marinescu nr.3, sc.1, et.2, ap.7, Municipiul București, sector 5**

Imobilul este identificat și descris conform anexei I.

Imobilul este grevat de sarcinile atestate de anexa II, reprezentată de extrasul de carte funciară emis urmare a cererii subscrisei de notare a urmării imobilului.

Anexele I și II fac parte integrantă din prezenta publicație de vânzare.

**Licitația începe de la prețul de 688.570,00 lei**, ce reprezintă prețul la care a fost evaluat imobilul anterior precizat, conform raportului de evaluare întocmit în prezentul dosar de executare.

**Executarea silită se efectuează având în vedere:**

- cererea de executare silită formulată de creditorul **MIHAI CRISTIAN-SEBASTIAN**, cu domiciliul în Str.Lizeanu nr.28, Municipiul București, sector 2

- în contradictoriu cu debitorul **ISTRATE VALENTIN**, cu domiciliul în Bd.Prof.dr. Gheorghe Marinescu nr.3, sc.1, et.2, ap.7, Municipiul București, sector 5
- în baza titlului executoriu reprezentat de **Angajament de plată autentificat sub nr. 2448 din data de 14.09.2023 de Notar Public SOLACOLU RALUCA-IOANA**
- încheierea pronunțată de: JUDECATORIA SECTOR 5 BUCURESTI in dosar nr. 8881/302/2024, la data de 08.04.2024 prin care a fost incuviințată executarea silită
- încheierea emisă Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman în data de 13.01.2025 cu privire la stabilirea prețului imobilului urmărit silit și a termenului în vederea vânzării acestuia la licitație publică.
- încheierea emisă de executorul judecătorec în data de 13.01.2025 cu privire la actualizarea cheltuielilor de executare.

Toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului sunt obligați să-l aducă la cunoștință executorului judecătorec, în scris, înainte de data stabilită pentru vânzare, în termenul și sub sancțiunile prevăzute de lege.

**Persoanele care vor să cumpere imobilul la licitație** sunt obligate să depună la dispoziția executorului judecătorec, o garanție reprezentând 10% din prețul de începere a licitației, astfel cum a fost precizat mai sus. Dovada consemnării va fi atașată ofertei de cumpărare ce va cuprinde prețul oferit și condițiile de plată și se va depune la sediul Societății profesionale de executori Judecătorești Dobra & Căliman, în timpul programului de lucru cu publicul între orele 09.30-16.00, cel târziu în ziua premergătoare licitației, cu excepția ofertelor de cumpărare cel puțin egale cu prețul de începere a licitației, care pot fi depuse inclusiv în ziua licitației.

Creditorii urmăritori sau intervenienți nu sunt obligați, dacă au rang util de preferință, să depună garanția. De asemenea, sunt dispensate de depunerea garanției persoanele care, împreună cu debitorul, au asupra imobilului urmărit un drept de proprietate comună pe cote-părți sau sunt titularii unui drept de preempțiune, după caz. În aceste cazuri, dacă valoarea creanței ipotecare sau privilegiate ori valoarea cotei-părți a proprietarului nu acoperă cuantumul garanției menționate anterior, se va completa diferența.

**Cauțiunea va fi consemnată la orice unitate a băncii LIBRA INTERNET BANK S.A., pe numele și la dispoziția SOCIETATII PROFESIONALE DE EXECUTORI JUDECĂTOREȘTI DOBRA & CĂLIMAN, în contul deschis la Libra Internet Bank în contul având IBAN RO88 BREL 0002 0020 1565 0101 - RON.**

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 și procura autentică în original, dacă este cazul.

În cazul persoanelor juridice acestea mai trebuie să prezinte certificatul de înmatriculare (în copie conformă cu originalul), certificat constatator valabil emis de registrul comerțului, decizia asociatului unic sau hotărârea adunării generale a asociaților/ acționarilor (original) și dovada mandatului acordat persoanei care este împuternicită să reprezinte societatea la licitație (original), cu arătarea limitelor mandatului.

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.

Executorul va oferi spre vânzare imobilul, prin 3 strigări 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.

Prezenta publicație de vânzare a fost emisă în **8** exemplare care vor fi depuse, comunicate, afișate și publicate după cum urmează:

- I. un exemplar se va depune în dosarul de executare;
- II. câte un exemplar se va comunica potrivit art. 840 Cod procedură civilă,
  - ✓ un exemplar va fi comunicat creditorului **MIHAI CRISTIAN-SEBASTIAN**, cu domiciliul în Str.Lizeanu nr.28, Municipiul București, sector 2
  - ✓ un exemplar va fi comunicat debitorului proprietar **ISTRATE VALENTIN**, cu domiciliul în Bd.Prof.dr. Gheorghe Marinescu nr.3, sc.1, et.2, ap.7, Municipiul București, sector 5
  - ✓ un exemplar va fi comunicat organului fiscal local **Administrația sector 5 a finanțelor publice**, CUI, cu sediul în **București, Calea 13 Septembrie, nr.226, bl.V54, sector 5**
- III. câte un exemplar se va afișa, conform art. 839 alin. (3) Cod procedură civilă, la:
  - ✓ **JUDECĂTORIA SECTOR 5 BUCUREȘTI** cu sediul în București, Strada Splaiul Independentei nr. 5, sector 4
  - ✓ **PRIMĂRIA ORAȘULUI PĂTÂRLAGELE, JUDEȚUL BUZĂU** cu sediul în **Oraș Pătârlagele, str. Nicolae Bălcescu nr. 108, Jud. Buzău**
  - ✓ sediul organului de executare: **București B-dul. Libertății nr. 20 - 22, bl. 102, parter și mezanin, Sector 5**
  - ✓ locul situării imobilului **Orașul Patarlagele, Loc. Poienile, județul Buzau;**
- IV. pentru îndeplinirea procedurii prevăzute de art. 839 alin. (4) Cod procedură civilă, se va proceda la:
  - publicarea în extras într-un ziar de circulație națională,
  - publicarea pe pagina de internet [www.executare.ro](http://www.executare.ro) a Societății Profesionale de Executori Judecătorești DOBRA & CĂLIMAN,
  - publicarea pe pagina de internet [www.unejr.ro](http://www.unejr.ro) a U.N.E.J.

Red. C.L.

**Anexa I**



**Vedere exterior proprietate subiect:  
Construcție C2:**



**Extindere și supraetajare neintabulată P+1E:**





Anexe neintabulate:



Număr dosar executare	3274/2024																																				
Data evaluării	01.07.2024																																				
Executor	Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman																																				
Tip proprietate	Imobil identificat prin Cartea Funciară nr. 21334 și numărul cadastral 241, compus din teren intravilan în suprafață de 1.000 mp împreună cu construcțiile edificate pe acesta, respectiv: construcția C1 Locuință – doar fundația conform inspecție, identificată cu nr. cadastral 241-C1, Anexa C2 (3 garaje) extinsă și supraetajată cu o nouă construcție tip locuință (conform inspecție) și anexele neintabulate																																				
Adresa proprietății	Comuna Pătârlagele, Sat Poienile, Județ Buzău																																				
Coordonate localizare	45.263660, 26.351272																																				
Numere cadastrale	Teren: 241 Construcții conform inspecție: Locuință C1: 241-C1 - doar fundația conform inspecție Anexă 241-C2 (3 garaje) împreună cu extindere și supraetajare neintabulate Anexe - neintabulate																																				
Carte funciară nr.	21334 UAT Pătârlagele																																				
Cartier / amplasare	Comuna Pătârlagele, Sat Poienile, Județ Buzău, pe Strada Democrației nr. 19																																				
Incadrarea in zona fiscala	<b>Nu am avut informații cu privire la încadrarea in zona fiscala a proprietății subiect. Din punct de vedere geografic, proprietatea subiect este situată în zona mediană a localității.</b>																																				
Regim de înălțime	Clădire C2 = Parter (garaje) și Extindere și supraetajare – locuință neintabulată P+1E Parter pentru clădirile anexe Imobil C1 – doar fundația la data inspecției.																																				
Utilități	Energie electrica, apă, fosă septică, centrală termică proprie																																				
Finisaje	Medii – estimate de evaluator pe baza inspecției exterioare																																				
Suprafețe	<p><b>La data inspecției s-a constatat că imobilul C2 (în suprafață construită la sol de 37,72 mp), edificat pe terenul subiect a fost extins și supraetajat cu o nouă coonstrucție tip locuință pentru care am estimat suprafețele după cum urmează:</b></p> <table border="1"> <tr> <td>1. ADRESA:</td> <td colspan="2">Sat Poienile, Comuna Pătârlagele, Județ Buzău</td> </tr> <tr> <td>2. DATE DE REFERINTA:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- an constructie</td> <td><b>anii 2010</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- suprafață teren aferent</td> <td><b>1,000.00</b></td> <td>mp</td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>Clădiri C1 și C2 + clădiri neintabulate</b></td> </tr> <tr> <td>Suprafață C1 (fundație edificată)</td> <td><b>77.69</b></td> <td>mp</td> </tr> <tr> <td>Suprafața C2 Anexă - garaje</td> <td><b>37.72</b></td> <td>mp</td> </tr> <tr> <td>Suprafață casă neintabulată lângă C2 (parter)</td> <td><b>109.33</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Suprafață casă neintabulată lângă C2 (etaj 1)</td> <td><b>109.33</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Suprafață casă neintabulată lângă casă și C2</td> <td><b>28.85</b></td> <td>mp</td> </tr> <tr> <td><b>Suprafață construită la sol C2 + clădiri neintabulate</b></td> <td><b>175.90</b></td> <td><b>mp</b></td> </tr> <tr> <td><b>Suprafață construită desfășurată C2 + clădiri neintabulate</b></td> <td><b>285.23</b></td> <td><b>mp</b></td> </tr> </table>	1. ADRESA:	Sat Poienile, Comuna Pătârlagele, Județ Buzău		2. DATE DE REFERINTA:			- an constructie	<b>anii 2010</b>		- suprafață teren aferent	<b>1,000.00</b>	mp	<b>Clădiri C1 și C2 + clădiri neintabulate</b>			Suprafață C1 (fundație edificată)	<b>77.69</b>	mp	Suprafața C2 Anexă - garaje	<b>37.72</b>	mp	Suprafață casă neintabulată lângă C2 (parter)	<b>109.33</b>		Suprafață casă neintabulată lângă C2 (etaj 1)	<b>109.33</b>		Suprafață casă neintabulată lângă casă și C2	<b>28.85</b>	mp	<b>Suprafață construită la sol C2 + clădiri neintabulate</b>	<b>175.90</b>	<b>mp</b>	<b>Suprafață construită desfășurată C2 + clădiri neintabulate</b>	<b>285.23</b>	<b>mp</b>
1. ADRESA:	Sat Poienile, Comuna Pătârlagele, Județ Buzău																																				
2. DATE DE REFERINTA:																																					
- an constructie	<b>anii 2010</b>																																				
- suprafață teren aferent	<b>1,000.00</b>	mp																																			
<b>Clădiri C1 și C2 + clădiri neintabulate</b>																																					
Suprafață C1 (fundație edificată)	<b>77.69</b>	mp																																			
Suprafața C2 Anexă - garaje	<b>37.72</b>	mp																																			
Suprafață casă neintabulată lângă C2 (parter)	<b>109.33</b>																																				
Suprafață casă neintabulată lângă C2 (etaj 1)	<b>109.33</b>																																				
Suprafață casă neintabulată lângă casă și C2	<b>28.85</b>	mp																																			
<b>Suprafață construită la sol C2 + clădiri neintabulate</b>	<b>175.90</b>	<b>mp</b>																																			
<b>Suprafață construită desfășurată C2 + clădiri neintabulate</b>	<b>285.23</b>	<b>mp</b>																																			

	<b>Dacă apar alte informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare.</b>
<b>Utilizare existentă</b>	Proprietatea cu destinație rezidențială
<b>Drept de proprietate</b>	<b>Considerate deplin.</b>
<b>Ipoteze speciale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Conform Extrasului de Carte Funciară avut la dispoziție este notată urmărirea silită în favoarea creditorului MIHAI CRISTIAN-SEBASTIAN. În cadrul prezentei evaluări am considerat proprietatea liberă de sarcini și tranzacționabilă.</li> <li>○ În cadrul prezentei evaluări nu am avut la dispoziție documente sau informații cu privire la extinderea suprafața extinsă și supraetajarea construcției tip locuință – lipită de C2, astfel am procedat la estimarea suprafețelor. În cazul apariției altor documente sau informații, ne rezervăm dreptul de a revizui prezentul raport.</li> <li>○ La data inspecției s-a constatat că imobilul C1 a fost demolat, existând pe teren doar fundația, iar imobilul C2 (anexă garaje) edificat pe terenul subiect a fost extins și supraetajat cu o nouă construcție tip locuință, astfel rezultând alte suprafețe față de cele menționate în documentele de proprietate. De asemenea, au fost identificate și alte anexe neintabulate edificate pe terenul subiect. La indicațiile dl. Executor judecătoresc și conform Art. 814 alin. 3 CPC (“Odată cu urmărirea silită a unui imobil înscris în cartea funciară, pot fi supuse executării silite și orice lucrări autonome sau adăugate, chiar dacă acestea nu sunt înscrise în cartea funciară la data declanșării executării silite.”), în cadrul prezentei evaluări am luat în considerare construcțiile existente pe teren conform stare de fapt constatată la data inspecției.</li> <li>○ Nu am avut documente cu privire la anul de construire al construcțiilor edificate pe teren. Anul de construire – veche, extindere în anii 2010, a fost estimat de evaluator pe baza inspecției exterioare și a analizei pieței din zona specifică. Dacă apar alte informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare.</li> <li>○ Evaluatorul a făcut convocarea pentru inspecția proprietății pentru data de 01.07.2024. Din cauza lipsei de posibilitate de acces la interiorul proprietății, prezenta evaluare a fost realizată doar în baza unei inspecții exterioare, luând în considerare informațiile ce au putut fi prelevate la exteriorul imobilului. În cazul apariției altor informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare.</li> <li>○ În cadrul prezentei evaluări nu am putut identifica proprietatea subiect pe portalul ANCPI după nr. cadastral. Localizarea proprietății s-a făcut conform plan de amplasament și delimitare pus la dispoziția evaluatorului de OCPI Buzău. Dacă apar alte informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare.</li> </ul>

## Anexa II



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

### EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 21334 Pătârriagele

Nr. cerere	66446
Ziua	29
Luna	04
Anul	2024
Cod verificare 100166796984	

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:3

Adresa: Loc. Poienile, Jud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 241	1.000	

#### Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 241-C1	Loc. Poienile, Jud. Buzau	S. construita la sol:77 mp; LOCUINTA
A1.2	CAD: 241-C2	Loc. Poienile, Jud. Buzau	S. construita la sol:38 mp; ANEXA

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>1 / 03/01/2002</b>	
Contract De Donatie nr. 3124, din 27/12/2001 emis de BN LEGITIMUS;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	
1) <b>ISTRATE VALENTIN</b>	
<i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 3)</i>	
<b>37467 / 20/08/2012</b>	
Act Notarial nr. 1059, din 17/08/2012 emis de GAVRILA LILIANA-AURA;	
B3	A1.1, A1.2
Intabulare, drept de PROPRIETATE Cu titlu de Donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	
1) <b>ISTRATE VALENTIN</b>	

### C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>66446 / 29/04/2024</b>	
Somatie nr. 47861, din 26/04/2024 emis de Dobra Ofelia-Camelia; Hotarare Judecatoreasca nr. INCHEIERE, din 08/04/2024 emis de JUD SECTOR 5;	
C2	A1, A1.1, A1.2
-Se noteaza urmarire silita imobiliara, pentru suma de 43.894,88 lei si 550.000 Eur, reprezentand debit restant si cheltuieli de executare, in favoarea :	
1) <b>MIHAI CRISTIAN-SEBASTIAN</b>	