

**Dosar de executare silită nr.: 9268/2024**

Nr. înregistrare: 10638/28.01.2025

## **PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 1/28.01.2025**

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 06.03.2025, ora 12:00, 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. 125125 și numărul cadastral 125125, situat în Orașul Bragadiru, str. Crisu Repede, nr. 48A, tarla nr.25, parcela 107/10/1, județul Ilfov, compus din teren intravilan în suprafață de 152 mp împreună cu construcția C1-locuință P+ E edificată pe acesta, identificată cu nr. cadastral 125125-C1, în suprafață construită la sol de 50 mp și o suprafață construită desfășurată de 99 mp formată din parter compus din: living=24,22 mp, bucătărie=8,48 mp, hol=3,42 mp, sas=1,37 mp, G.S.=2,83 mp, parterul având o suprafață utilă de 40,32 mp, scari=2,56 mp, terasă acces=1,10 mp, cu o suprafață totală a parterului de 43,98 mp și etaj compus din: dormitor=13,27 mp, dormitor=13,89 mp, baie=5,67 mp, hol= 5,25 mp, având o suprafață utilă a etajului de 38,08 mp, scări=1,84 mp, balcon=4,36 mp, cu o suprafață totală a etajului de 44,28 mp conform actelor de proprietate, împreună cu cota de 193/10000 (1,93%) respectiv suprafața de 19,73 mp din imobilul identificat prin Cartea Funciară nr. 103289 și numărul cadastral 103289, situat în Orașul Bragadiru, tarla 25, parcela 107/10/1, județul Ilfov, compus din teren intravilan în suprafață măsurată de 1020 mp și suprafață din acte de 1037 mp , proprietatea debitorului SPANOU RAFAILIA, cu domiciliul în Cal. Șerban Vodă nr.115, bl.Corp A, et.2, ap.3A, Municipiul București, sector 4**

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 436.800,00 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 **BGS MONITORIZARE ȘI INTERVENȚIE SRL, CUI 15719625**, J40/12073/2003, cu sediul în Valea Buzăului, nr.1, bl.G7. SC.f, ET.2, AP 67, Municipiul București, sector 3, **cu sediul ales pentru comunicarea actelor de procedură în București, str. Delea Nouă, nr. 5, copr C1, et. 2, ap. 7, sector 3**, reprezentat de CABINET INDIVIDUAL AVOCAT BARCA ANA INDRA , în baza împuternicirii avocațiale seria B nr.8259825/2024
- în contradictoriu cu debitorul **SPANOU RAFAILIA**, cu domiciliul în Cal. Șerban Vodă nr.115, bl.Corp A, et.2, ap.3A, Municipiul București, sector 4
- în baza titlului executoriu reprezentat de **Sentinta Civila nr.5707 din data de 08.04.2024 pronunțată de Judecătoria Sectorului 4 București în dosarul nr.34625/4/2023**
- încheierea pronunțată de: JUDECATORIA SECTOR 4 BUCURESTI in dosar nr. 28549/4/2024, la data de 25.09.2024 prin care a fost incuviințată executarea silită
- încheierea emisă Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman în data de 28.01.2025 cu privire la stabilirea prețului imobilului urmărit silit și a termenului în vederea vânzării acestuia la licitație publică.
- încheierea emisă de executorul judecătoresc în data de 28.01.2025 cu privire la actualizarea cheltuielilor de executare.

Toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului sunt obligați să-l aducă la cunoștință executorului judecătoresc, 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 judecătoresc, 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. In 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 9 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 **BGS MONITORIZARE ȘI INTERVENȚIE SRL, CUI 15719625, J40/12073/2003**, cu sediul în Valea Buzăului, nr.1, bl.G7. SC.f, ET.2, AP 67, Municipiul București, sector 3, **cu sediul ales pentru comunicarea actelor de procedură în București, str. Delea Nouă, nr. 5, copr C1, et. 2, ap. 7, sector 3**, reprezentat de CABINET INDIVIDUAL AVOCAT BARCA ANA INDRA , în baza împuternicirii avocațiale seria B nr.8259825/2024
  - ✓ un exemplar va fi comunicat titularilor sarcinilor/drepturilor de preferință din extrasul CF **CEC BANK SA , 361897, CEC BANK SA, cu sediul în Calea Victoriei nr.13, București, Sector 3**

- ✓ un exemplar va fi comunicat debitorului proprietar **SPANOU RAFAILIA**, cu domiciliul în Cal. Șerban Vodă nr.115, bl.Corp A, et.2, ap.3A, Municipiul București, sector 4
  - ✓ un exemplar va fi comunicat organului fiscal local **Administrația sector 4 a finanțelor publice**, cu domiciliul în **București, B-dul. Constantin Brâncoveanu, nr.2, sector 4**
- III.** cate un exemplar se va afișa, conform art. 839 alin. (3) Cod procedură civilă, la:
- ✓ **JUDECĂTORIA SECTOR 4 BUCUREȘTI** cu sediul in București, str. Gheorghe Danielopol nr. 2-4, sector 4
  - ✓ **PRIMĂRIA ORAȘULUI BRAGADIRU, JUDEȚUL ILFOV** cu sediul in **Bragadiru, Șos. Alexandriei, nr. 249, Jud. Ifov**
  - ✓ sediul organului de executare: **București B-dul. Libertății nr. 20 - 22, bl. 102, parter și mezanin, Sector 5**
  - ✓ locul situării imobilului **Orașul Bragadiru, str. Crisu Repede, nr. 48A, tarla nr.25, parcela 107/10/1, județul Ilfov;**
- IV.** pentru îndeplinirea procedurii prevăzute de art. 839 alin. (4) Cod procedură civilă, se va proceda la:
- publicarea in 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.

Executor Judecătoresc,  
*Dobra Ofelia Camelia*

Red. M.C.

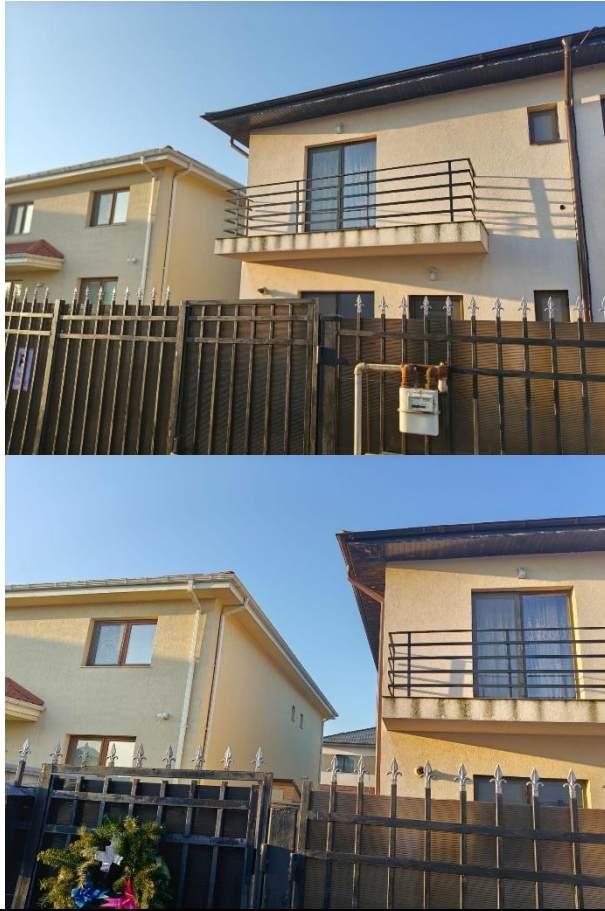
#### ANEXA I

**Vedere acces și exterior proprietate subiect:**









<b>Număr dosar executare</b>	9268/2024
<b>Data evaluării</b>	16.01.2025
<b>Executor</b>	Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman
<b>Tip proprietate</b>	Imobil identificat prin Cartea Funciară nr. 125125 și numărul cadastral 125125, compus din teren intravilan în suprafață de 152 mp, împreună cu construcția C1 Locuință P+1Etaj în suprafață construită desfășurată de 99 mp edificată pe acesta, împreună cu cota de 1,93%, respectiv suprafața de 19,73 mp din imobilul identificat prin Cartea Funciară nr. 103289 și numărul cadastral 103289 – drum de acces
<b>Adresa proprietății</b>	Strada Crișu Repede nr. 48A, Localitatea Bragadiru, Județ Ilfov, Tarla 25, Parcela 107/10/1, Lot 14/4
<b>Coordonate localizare</b>	44.379597, 26.011225
<b>Numere cadastrale</b>	Teren: 125125 103289 – drum de acces Construcții: 125125-C1
<b>Carte funciară nr.</b>	125125 UAT Bragadiru 103289 UAT Bragadiru
<b>Cartier / amplasare</b>	Strada Crișu Repede nr. 48A, Localitatea Bragadiru, Județ Ilfov, Tarla 25, Parcela 107/10/1, Lot 14/4
<b>Incadrarea in zona fiscala</b>	<b>Nu avem informații legate de încadrarea proprietății subiect din punct de vedere fiscal. Din punct de vedere geografic proprietatea subiect este situată în zona mediană a localității.</b>
<b>Regim de înălțime</b>	Parter + 1 Etaj
<b>Utilități</b>	Toate utilitățile la teren

<b>Finisaje</b>	Finisaje medii, estimate de evaluator pe baza inspecției exterioare																											
<b>Suprafețe</b>	<table border="1"> <tr> <td colspan="3"><b>Construcție</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>1. ADRESA:</b></td> <td>Orașul Bragadiru, Strada Crisu Repede nr. 48A, județ Ilfov</td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>2. DATE DE REFERINȚA:</b></td> </tr> <tr> <td>- an construcție</td> <td><b>2018</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- suprafață teren aferent</td> <td><b>152.00</b></td> <td>mp</td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>Locuință</b></td> </tr> <tr> <td><b>Clădire parter</b></td> <td><b>50</b></td> <td>mp</td> </tr> <tr> <td><b>Clădire etaj</b></td> <td><b>49</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Suprafață construită totală</b></td> <td><b>99</b></td> <td><b>mp</b></td> </tr> </table> <p><b>Teren</b>  <b>St = 152 mp conform Extras de Carte Funciară – intravilan categoria de folosință curți-construcții</b>  - <b>Cota de 19,73 mp din teren cu destinația drum de acces</b></p>	<b>Construcție</b>			<b>1. ADRESA:</b>		Orașul Bragadiru, Strada Crisu Repede nr. 48A, județ Ilfov	<b>2. DATE DE REFERINȚA:</b>			- an construcție	<b>2018</b>		- suprafață teren aferent	<b>152.00</b>	mp	<b>Locuință</b>			<b>Clădire parter</b>	<b>50</b>	mp	<b>Clădire etaj</b>	<b>49</b>		<b>Suprafață construită totală</b>	<b>99</b>	<b>mp</b>
<b>Construcție</b>																												
<b>1. ADRESA:</b>		Orașul Bragadiru, Strada Crisu Repede nr. 48A, județ Ilfov																										
<b>2. DATE DE REFERINȚA:</b>																												
- an construcție	<b>2018</b>																											
- suprafață teren aferent	<b>152.00</b>	mp																										
<b>Locuință</b>																												
<b>Clădire parter</b>	<b>50</b>	mp																										
<b>Clădire etaj</b>	<b>49</b>																											
<b>Suprafață construită totală</b>	<b>99</b>	<b>mp</b>																										
<b>Utilizare existentă</b>	Proprietatea cu destinație rezidențială																											
<b>Ipoteze speciale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Evaluatorul a făcut o convocare pentru inspecția proprietății (pentru data de 16.01.2025). Din cauza lipsei de posibilitate de acces la interiorul proprietății, prezenta evaluare a fost realizată cu inspecție exterioară, luând în considerare informațiile ce au putut fi prelevate exterior cu ocazia inspecției din data de 16.01.2025. În cazul apariției altor informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare.</li> <li>➤ În cadrul prezentei evaluări nu am avut la dispoziție releveul aferent proprietății subiect. Am considerat că compartimentarea corespunde cu realitatea de la OCPI. Suprafața construcției a fost preluată din Extrasul de Carte Funciară pus la dispoziție. În cazul apariției altor documente sau informații, ne rezervăm dreptul de a revizui prezentul raport.</li> <li>➤ În cadrul prezentei evaluări nu am avut la dispoziție planul de amplasament și delimitare a proprietății subiect, localizarea s-a realizat la data inspecției pe baza adresei din documentele de proprietate avute la dispoziție coroborate cu localizarea pe ANCP. În cazul apariției altor informații ne rezervăm dreptul de a revizui prezentul raport de evaluare.</li> </ul>																											



**ANEXA II**



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**  
Carte Funciară Nr. 125125 Bragadiru

Nr. cerere	497481
Ziua	06
Luna	11
Anul	2024
Cod verificare 100182124570	



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bragadiru, Str CRISU REPEDE, Nr. 48A, Jud. Ilfov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	125125	152	Teren neimpregmuit;

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	125125-C1	Loc. Bragadiru, Str CRISU REPEDE, Nr. 48A, Jud. Ilfov	Nr. niveluri:2; An construire:2018; S. construita la sol:50 mp; S. construita desfasurata:99 mp; CONSTRUCTIE P+1E,EDIFICATA IN ANUL 2018

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>193622 / 04/07/2019</b> Act Notarial nr. 1218, din 04/07/2019 emis de Anghel Liliana Cerasela; Act Notarial nr. 1219, din 04/07/2019 emis de Anghel Liliana Cerasela;		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) <b>SPANOU RAFAILIA, NECASATORITA</b>	A1, A1.1
B12	se noteaza interdictia de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare 1) <b>CEC BANK SA, CIF:361897</b>	A1, A1.1

**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>193622 / 04/07/2019</b> Act Notarial nr. 1219, din 04/07/2019 emis de Anghel Liliana Cerasela;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:224000 LEI Impreuna cu celelalte obligatii aferente creditului 1) <b>CEC BANK SA, CIF:361897</b>	A1, A1.1
<b>497481 / 06/11/2024</b> Somatie nr. 136724, din 04/11/2024 emis de SPEJ DOBRA & CALIMAN în dos. ex. nr. 9268/2024; Hotarare Judecatoreasca nr. INCHEIERE, din 25/09/2024 emis de Judecătoria Sectorului 4 București în dos. nr. 28549/4/2024;		
C2	se notează urmărirea imobilului pentru suma de 4606,93 lei la cererea creditorului BGS MONITORIZARE ȘI INTERVENȚIE SRL,	A1, A1.1