

Dosar de executare silită nr.: 7722/2024

Nr. înregistrare: 26420/17.02.2025

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 1/17.02.2025

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 27.03.2025, 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. 55397 și numărul cadastral 55397, situat în Comuna Cornetu, sat Buda, județul Ilfov, compus din teren intravilan în suprafață măsurată de 1.533 mp și o suprafață din acte de 1.600 mp împreună cu orice alte lucrări autonome sau adăugate, potrivit Codului civil, chiar dacă acestea din urmă nu sunt înscrise în cartea funciară la data începerii urmăririi, potrivit art. 814 Cod procedură civilă. Potrivit adresei nr.4088/22.01.2025 emisă de Primăria comunei Cornetu, nu s-a emis autorizație de construire sau proces-verbal de recepție pentru construcția neintabulată edificată pe teren., proprietatea debitorului PANCU LILIAN, cu domiciliul în Str. Podișor nr. 3, Sat Buda, Comuna Cornetu, județul Ilfov

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 1.743.200,00 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 **PREMIER ENERGY SRL, CUI 20914495**, J40/1918/2007, cu sediul în Str. Vasile Alecsandri, nr. 4 și Str.

Constantin Daniel, nr. 11, clădirea A, zona 1, etaj 2, Municipiul București, sector 1

- în contradictoriu cu debitorul **PANCU LILIAN**, cu domiciliul în Str. Podișor nr. 3, Sat Buda, Comuna Cornetu, județul Ilfov
- în baza titlului executoriu reprezentat de **Factura fiscala nr. 1105292127 din 31.10.2022, nr. 1105421674 din 30.11.2022, nr. 1105506876 din 31.12.2022, nr. 1105664010 din 31.01.2023, nr. 1105779563 din 28.02.2023, nr. 1105905406 din 31.03.2023, nr. 1106065557 din 30.04.2023, nr. 1106186023 din 31.05.2023, nr. 1106330218 din 07.07.2023, nr. 1106504411 din 09.08.2023, nr. 1106605879 din 08.09.2023, nr. 1106750663 din 09.10.2023, nr. 1106941400 din 09.11.2023, nr. 1107084741 din 12.12.2023, nr. 1107224295 din 10.01.2024, nr. 1107378529 din 12.02.2024, nr. 1200118359 din 10.04.2024**
- încheierea pronunțată de: JUDECATORIA CORNETU, JUDETUL ILFOV in dosar nr. 14634/1748/2024, la data de 17.09.2024 prin care a fost incuviințată executarea silită
- încheierea emisă Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman în data de 17.02.2025 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 17.02.2025 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. 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 **PREMIER ENERGY SRL, CUI 20914495**, J40/1918/2007, cu sediul în Str. Vasile Alecsandri, nr. 4 și Str. Constantin Daniel, nr. 11, clădirea A, zona 1, etaj 2, Municipiul București, sector 1
 - ✓ un exemplar va fi comunicat debitorului proprietar **PANCU LILIAN**, cu domiciliul în Str. Podișor nr. 3, Sat Buda, Comuna Cornetu, județul Ilfov
 - ✓ un exemplar va fi comunicat organului fiscal local **Unitatea Fiscală Orășenească Bragadiru, cu domiciliul în Orașul Bragadiru, Șos. Alexandriei, nr.271, județul Ilfov**
- III. câte un exemplar se va afișa, conform art. 839 alin. (3) Cod procedură civilă, la:
 - ✓ **JUDECĂTORIA CORNETU, JUDEȚUL ILFOV** cu sediul în com. Cornetu, Șoseaua Alexandriei, nr. 138, jud. Ilfov
 - ✓ **PRIMĂRIA COMUNEI CORNETU, JUDEȚUL ILFOV** cu sediul în **Com. Cornetu, Șos. Alexandriei nr. 140, Județ Ilfov**
 - ✓ sediul organului de executare: **București B-dul. Libertății nr. 20 - 22, bl. 102, parter și mezanin, Sector 5**

- ✓ locul situării imobilului **Comuna Cornetu, sat Buda, județul Ilfov;**
- 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 a Societății Profesionale de Executori Judecătorești DOBRA & CĂLIMAN,
 - publicarea pe pagina de internet www.unejr.ro a U.N.E.J.

Executor Judecătoresc,
Dobra Ofelia Camelia

Red. M.C.

ANEXA I

Vedere acces și exterior proprietate subiect:







| | | | |
|-----------------------------------|---|-------------------|---|
| Număr dosar executare | 7722/2024 | | |
| Data evaluării | 19.12.2024 | | |
| Executor | Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman | | |
| Tip proprietate | Imobil identificat prin Cartea Funciară nr. 55397 și numărul cadastral 55397 compus din teren intravilan, categoria de folosință arabil, având o suprafață de 1.533 mp conform măsurătorilor cadastrale și 1.600 mp din acte, împreună cu construcția rezidențială neintabulată edificată pe acesta | | |
| Adresa proprietății | Sat Buda, Comuna Cornetu, Tarla 68, Parcela 282/10, Județ Ilfov | | |
| Coordonate localizare | 44.355207, 25.959535 | | |
| Numere cadastrale | Teren: 55397 Construcție neintabulată cu regim de înălțime Parter+1Etaj | | |
| Carte funciară nr. | 55397 UAT Cornetu | | |
| Cartier / amplasare | Șoseaua Alexandriei, Sat Buda, Comuna Cornetu, Tarla 68, Parcela 282/10, Județ Ilfov | | |
| Incadrarea in zona fiscala | Nu am avut informații cu privire la încadrata in zona fiscala a proprietății subiect. Din punct de vedere geografic, proprietatea subiect este situată în zona mediană a localității. | | |
| Regim de înălțime | Parter+1Etaj | | |
| Utilități | Toate utilitățile la limita de proprietate | | |
| Finisaje | Medii – estimate de evaluator pe baza inspecției exterioare | | |
| Suprafețe | Construcție neintabulată Deoarece construcția edificată pe teren nu este intabulată și nu am avut documente sau informații cu privire la suprafețele acesteia, evaluatorul a procedat la estimarea suprafețelor, rezultând: <table border="1" style="width: 100%; margin-top: 5px;"> <tr> <td style="width: 30%;">1. ADRESA:</td> <td>Șoseaua Alexandria, Localitatea Buda, județ Ilfov - nr. cad. 55397</td> </tr> </table> | 1. ADRESA: | Șoseaua Alexandria, Localitatea Buda, județ Ilfov - nr. cad. 55397 |
| 1. ADRESA: | Șoseaua Alexandria, Localitatea Buda, județ Ilfov - nr. cad. 55397 | | |

| | | |
|----------------------------|---|--|
| | | |
| | 2. DATE DE REFERINTA: | |
| | - an constructie 2024 - suprafață teren aferent 1,533.00 | mp |
| | Locuință | |
| | Clădire parter | 250 mp |
| | Clădire etaj | 250 |
| | Suprafață construită totală | 500 mp |
| | Teren | S totală teren = 1.533 mp, din măsurători și 1.600 mp din acte – teren intravilan arabil În cadrul prezentei evaluări am luat în considerare suprafața din măsurători a terenului intravilan, respectiv suprafața de 1.533 mp |
| Utilizare existentă | Proprietatea cu destinație rezidențială | |
| Ipoteze speciale | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Conform Extrasului de Carte Funciară avut la dispoziție este notată urmărirea silită în favoarea PREMIER ENERGY SRL. Evaluarea a fost făcută în premiza acurateții datelor despre proprietar precum și a dreptului deplin de proprietate, valabil, tranzacțional și liber de orice sarcină. ➤ Evaluatorul a făcut o convocare pentru inspecția proprietății (pentru data de 19.12.2024). Din cauza lipsei de posibilitate de acces în interiorul locuinței, prezenta evaluare a fost realizată cu inspecție exterioară, luând în considerare informațiile ce au putut fi prelevate exterior cu ocazia inspecției din data de 19.12.2024. În cazul apariției altor informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare. ➤ La data inspecției s-a constatat că pe terenul subiect este edificată o construcție rezidențială neintabulată cu regim de înălțime Parter+1 Etaj, pentru care nu am avut la dispoziție documente de proprietate și nu avem cunoștință de legalitatea lucrărilor de construire ale imobilului. 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 și această construcție neintabulată. ➤ Conform documentelor de proprietate puse la dispoziția evaluatorului, există o diferență între suprafața din acte a terenului intravilan – 1.600 mp și suprafața din măsurători – 1.533 mp. Conform informații din Extras de Carte Funciară, diferența de suprafață de 67 mp se regăsește în coridorul de expropriere corespunzător UAT Cornetu. În cadrul prezentei am luat în | |

| | |
|--|--|
| | <p>considerare suprafața din măsurători a terenului intravilan, respectiv suprafața de 1.533 mp. Dacă apar alte informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Evaluatorul nu a avut la dispoziție autorizația de construire sau schițele aferente construcției edificate pe teren. În cadrul prezentei evaluări am estimat suprafața construită a imobilului pe baza informațiilor preluate cu ocazia inspectării exterioare a bunului evaluat. În cazul apariției altor informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare.➤ Nu am avut la dispoziție un act din care să reiasă anul de construire al construcției. Anul de construire al imobilului (2024) a fost estimat de evaluator pe baza inspecției exterioare și pe baza informațiilor de piață. În cazul apariției altor documente sau informații, ne rezervăm dreptul de a revizui raportul de evaluare. |
|--|--|

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. 55397 Cornetu

| | |
|--------------------------------|--------|
| Nr. cerere | 466899 |
| Ziua | 21 |
| Luna | 10 |
| Anul | 2024 |
| Cod verificare 100180726315 | |

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Buda, Jud. Ilfov

| Nr. Crt | Nr. cadastral | Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|---------------|----------------|------------------------------------|--|
| A1 | | 55397 | Din acte: 1.600 Masurata: 1.533 | Teren neimpregmuit; LOT 1 - TEREN INTRAVILAN NEIMPREGMUIT. RAMAS IN PROPRIETATE. DIFERENTA DE SUPRAFATA SE EXPROPRIAZA IN BAZA LEGII 255/2010, HG 675/2020, DECIZIE 1345/15.10.2020, POZ. 1074. |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|---|---|-----------|
| 129029 / 25/03/2021 | | |
| Act Notarial nr. 1130, din 19/03/2021 emis de Mocanu Stefan Calin; | | |
| B3 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) PANCU LILIAN , necasatorit | A1 |
| 40042 / 28/01/2022 | | |
| Act Normativ nr. 675, din 14/08/2020 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 92/33252, din 04/06/2020 emis de CNAIR SA; Act Administrativ nr. 1345, din 15/10/2020 emis de CNAIR SA; | | |
| B4 | Avand in vedere dispozitiile Legii 255/2010, HG354/2020 se noteaza actualizarea imobilului in sensul ca suprafata de 67 mp se regaseste in coridorul de expropriere corespunzator UAT Cornetu pentru care a fost atribuit nr. cad.56759 UAT CORNETU | A1 |

C. Partea III. SARCINI

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | | Referințe |
|--|---|-----------|
| 466899 / 21/10/2024 | | |
| Somatie nr. 128683 dos.ex. 7722/2024, din 17/10/2024 emis de Dobra Ofelia-Camelia; Hotarare Judecatoreasca nr. INCHEIERE 9555/2024 dos. 14634/1748/2024, din 17/09/2024 emis de JUD CORNETU; | | |
| C1 | Se noteaza urmarirea imobilului pentru suma de 15693,74 lei reprezentand debit si cheltuieli de executare, la cererea creditorului PREMIER ENERGY SRL privind pe debitorul PANCU LILIAN OBSERVATII: B3 | A1 |