

Dosar de executare silită nr.: 6644/2024

Nr. înregistrare: 33529/27.02.2025

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 1/27.02.2025

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 07.04.2025, ora 11:00, 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. 114863 și numărul cadastral 114863, situat în Orașul Pantelimon, -, județul Ilfov, compus din cota de 3/8 din teren intravilan în suprafață măsurată de 309 mp și suprafață din acte de 344 mp împreună cu construcțiile edificate pe acesta, respectiv C1 identificată cu nr. cadastral 114863-C1, în suprafață de 96,64 mp, C2 identificată cu nr. cadastral 114863-C2 în suprafață de 28,12 mp și C3 identificată cu nr. cadastral 114863-C3 în suprafață de 38,56 mp, proprietatea debitorului FIERARU CĂTĂLINA-ANDREEA, cu domiciliul în Str. Drumul Garii nr. 25, Orașul Pantelimon, 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 346.125,00 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 **TBI BANK EAD, CUI 131134023**, reînregistrată în Registrul Comerțului ținut de Agenția de Înregistrare de pe lângă Ministerul Justiției, autorizată ca instituție bancară și desfășurând activitate bancară conform licenței nr. B 30 și Ordinilor Băncii

Naționale a Bulgariei nr. RD 22-1067/13.08.2003, RD 22-1560/20.07.2007, RD 22-2270/16.11.2009, RD 22-0451/28.02.2012 și RD nr. 22-0451/22.10.2012, cu sediul în Republica Bulgaria, Sofia, 1421, str. Dimitar Hadzhikotzev 52-54, **cu sediul ales pentru comunicarea actelor de procedură în București, str. Puțul lui Zamfir nr. 8-12, P + et. 1, sector 1**, reprezentat de Consilier juridic Andrei Grigoriu

- în contradictoriu cu debitorul **FIERARU CĂTĂLINA-ANDREEA**, cu domiciliul în Str. Drumul Garii nr. 25, Orașul Pantelimon, județul Ilfov
- în baza titlului executoriu reprezentat de **Contract de credit nr. 20222001816 din data de 27.01.2022**
- încheierea pronunțată de: JUDECATORIA CORNETU, JUDETUL ILFOV in dosar nr. 11679/1748/2024, la data de 17.07.2024 prin care a fost incuviințată executarea silită
- încheierea emisă Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman în data de 27.02.2025 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 09.12.2024 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 12 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 **TBI BANK EAD, CUI 131134023**, reînregistrată în Registrul Comerțului ținut de Agenția de Înregistrare de pe lângă Ministerul Justiției, autorizată ca instituție bancară și desfășurând activitate bancară conform licenței nr. B 30 și Ordinelor Băncii Naționale a Bulgariei nr. RD 22-1067/13.08.2003, RD 22-1560/20.07.2007, RD 22-2270/16.11.2009, RD 22-0451/28.02.2012 și RD nr. 22-0451/22.10.2012, cu sediul în Republica Bulgaria, Sofia, 1421, str. Dimitar Hadzhikotzev 52-54, **cu sediul ales pentru comunicarea actelor de procedură în București, str. Puțul lui Zamfir nr. 8-12, P + et. 1, sector 1**, reprezentat de Consilier juridic Andrei Grigoriu
 - ✓ un exemplar va fi comunicat titularilor sarcinilor/drepturilor de preferință din extrasul CF:
 1. **TBI BANK EAD, CUI 131134023, reînregistrată în Registrul Comerțului ținut de Agenția de Înregistrare de pe lângă Ministerul Justiției, autorizată ca instituție bancară și desfășurând activitate bancară conform licenței nr. B 30 și Ordinelor Băncii Naționale a Bulgariei nr. RD 22-1067/13.08.2003, RD 22-1560/20.07.2007, RD 22-2270/16.11.2009, RD 22-0451/28.02.2012 și RD nr. 22-0451/22.10.2012, cu sediul în Republica Bulgaria, Sofia, 1421, str. Dimitar Hadzhikotzev 52-54,**

2. **BEJ Ochian Doru-Catalin , cu sediul în București, Str. Nicolae Caramfil, Nr. 71 – 73, Art Business Center, Intrarea B (Gheorghe Simionescu), Et. 1, sector 1**

- ✓ un exemplar va fi comunicat debitorului proprietar **FIERARU CĂTĂLINA-ANDREEA**, cu domiciliul în Str. Drumul Gării nr. 25, Orașul Pantelimon, județul Ilfov
 - ✓ un exemplar va fi comunicat **coproprietarilor**
 1. **DOBRA CRISTIAN-ALEXANDRU**, cu domiciliul în str. Drumul Gării nr.25, oraș Pantelimon, județul Ilfov
 2. **MOȘTENITORII AVERII DEFUNCTULUI COPROPRIETAR DOBRA FLORIAN**, cu ultimul domiciliu cunoscut în str. Drumul Gării nr.25, oraș Pantelimon, județul Ilfov
 - ✓ un exemplar va fi comunicat organului fiscal local **Administrația Județeană a Finanțelor Publice ILFOV**, cu sediul în București, Str. Lucrețiu Pătrășcanu nr. 10, sector 3
- III.** cate un exemplar se va afișa, conform art. 839 alin. (3) Cod procedură civilă, la:
- ✓ **JUDECĂTORIA CORNETU, JUDEȚUL ILFOV** cu sediul in com. Cornetu, Șoseaua Alexandriei, nr. 138, jud. Ilfov
 - ✓ **PRIMĂRIA ORAȘULUI PANTELIMON, JUDEȚUL ILFOV** cu sediul in Pantelimon, Strada Sfântu Gheorghe nr. 32, Județul Ilfov
 - ✓ sediul organului de executare: **București B-dul. Libertății nr. 20 - 22, bl. 102, parter și mezanin, Sector 5**
 - ✓ locul situării imobilului **Orașul Pantelimon, -, 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 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	6644/2024
Data evaluării	16.10.2024
Executor	Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman
Tip proprietate	Cota de 3/8 din imobil identificat prin Cartea Funciară nr. 114863 și numărul cadastral 1855, compus din teren intravilan în suprafață măsurată de 309 mp și suprafață din acte de 344 mp, împreună cu construcțiile edificate pe acesta, respectiv C1 Locuință identificată cu nr. cadastral 1855-C1, în suprafață de 96,648 mp, C2 Garaj identificată cu nr. cadastral 1855-C2 în suprafață de 28,128 mp și C3 Magazie identificată cu nr. cadastral 1855-C3 în suprafață de 38,561 mp
Adresa proprietății	Localitatea Pantelimon, Județ Ilfov
Coordonate localizare	44.452140, 26.199960
Numere cadastrale	Teren: 1855 Construcții: 1855-C1 – Locuință 1855-C2 – Garaj 1855-C3 – Magazie
Carte funciară nr.	114863 UAT Pantelimon
Cartier / amplasare	Localitatea Pantelimon, Județ Ilfov – Intersecția Drumul Gării cu Strada Zambilelor
Incadrarea în zona fiscală	Nu avem informații cu privire la încadrarea proprietății subiect din punct de vedere fiscal. Din punct de vedere geografic,

	proprietatea este situată în zona mediană a localității Pantelimon, Județ Ilfov. Dacă apar alte informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare.																																			
Regim de înălțime	Parter – pentru locuința C1 P+1E – pentru construcțiile C2 și C3																																			
Utilități	Energie electrica, gaz, apă, canalizare, centrală termică																																			
Finisaje	Medii, estimate de evaluator pe baza inspecției exterioare																																			
Suprafețe	<p>Construcții:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">1. ADRESA:</td> <td colspan="2">Oraș Pantelimon - intersecția Drumul Gării cu Strada Zambilelor</td> </tr> <tr> <td>2. DATE DE REFERINȚA:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- an construcție</td> <td>renovată recent</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- suprafață teren aferent</td> <td>309</td> <td>mp</td> </tr> <tr> <td colspan="3">C1 -Locuință</td> </tr> <tr> <td>Suprafață C1 (nivel parter)</td> <td>96.65</td> <td>mp</td> </tr> <tr> <td>Suprafața parter C2</td> <td>28.13</td> <td>mp</td> </tr> <tr> <td>Suprafața parter C3</td> <td>38.56</td> <td>mp</td> </tr> <tr> <td>Suprafața etaj C2</td> <td>28.13</td> <td>mp</td> </tr> <tr> <td>Suprafața etaj C3</td> <td>28.13</td> <td>mp</td> </tr> <tr style="background-color: red; color: white;"> <td>Suprafață construită desfășurată totală</td> <td>219.59</td> <td>mp</td> </tr> </table> <p>Teren St = 344 mp conform acte și 309 mp conform măsurători (suprafață luată în considerare în cadrul prezentei evaluări) – intravilan curți-construcții</p>			1. ADRESA:	Oraș Pantelimon - intersecția Drumul Gării cu Strada Zambilelor		2. DATE DE REFERINȚA:			- an construcție	renovată recent		- suprafață teren aferent	309	mp	C1 -Locuință			Suprafață C1 (nivel parter)	96.65	mp	Suprafața parter C2	28.13	mp	Suprafața parter C3	38.56	mp	Suprafața etaj C2	28.13	mp	Suprafața etaj C3	28.13	mp	Suprafață construită desfășurată totală	219.59	mp
1. ADRESA:	Oraș Pantelimon - intersecția Drumul Gării cu Strada Zambilelor																																			
2. DATE DE REFERINȚA:																																				
- an construcție	renovată recent																																			
- suprafață teren aferent	309	mp																																		
C1 -Locuință																																				
Suprafață C1 (nivel parter)	96.65	mp																																		
Suprafața parter C2	28.13	mp																																		
Suprafața parter C3	38.56	mp																																		
Suprafața etaj C2	28.13	mp																																		
Suprafața etaj C3	28.13	mp																																		
Suprafață construită desfășurată totală	219.59	mp																																		
Utilizare existentă	Proprietatea cu destinație rezidențială																																			
Ipoteze speciale	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Conform Extrasului de Carte Funciară avut la dispoziție este înregistrat sechestrul și urmărirea silită în favoarea TBI BANK EAD SOFIA. Evaluarea a fost făcută în premiza acurateții datelor despre proprietar precum și a dreptului de proprietate, valabil, tranzacțional și liber de orice sarcină. ➤ În cadrul prezentei evaluări nu am avut la dispoziție releveul aferent proprietății subiect. Am considerat că compartimentarea corespunde cu realitatea de la OCPI. Suprafața construită a construcțiilor a fost preluată din Extrasul de Carte Funciară pus la dispoziție, iar suprafața construită desfășurată a fost estimată de evaluator. În cazul apariției altor documente sau informații, ne rezervăm dreptul de a revizui prezentul raport. ➤ Evaluatorul a făcut o convocare pentru inspecția proprietății (pentru data de 16.10.2024). Din cauza lipsei de posibilitate de acces la interiorul construcțiilor, prezenta evaluare a fost realizată cu inspecție exterioară, luând în considerare informațiile ce au putut fi prelevate exterior cu ocazia inspecției 																																			

	<p>din data de 16.10.2024. În cazul apariției altor informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Conform documentelor avute la dispoziție s-a constatat că există diferențe între suprafața din acte (344 mp) și cea din măsurători (309 mp) a terenului intravilan. În cadrul prezentei evaluări, din motive de prudențialitate am luat în considerare suprafața din măsurători (309 mp) a terenului subiect. Dacă apar alte informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare.➤ Localizarea proprietății subiect nu s-a putut realiza pe ANCPI după număr cadastral, astfel, localizarea s-a realizat pe aplicația ASECIB pe baza coordonatelor Stereo70. Am considerat ca proprietatea beneficiaza de drum de acces. În cazul apariției altor informații ne rezervăm dreptul de a revizui prezentul raport de evaluare.
--	---

ANEXA II



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 114863 Pantelimon

Nr. cerere	93446
Ziua	27
Luna	02
Anul	2025

Cod verificare
100184715236



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:1967

Adresa: Jud. Ilfov, UAT Pantelimon, Loc. Pantelimon

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 1855	Din acte: 344 Masurata: 309	309,039 mp

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 1855-C1	Jud. Ilfov, UAT Pantelimon, Loc. Pantelimon	LOCUINTA=96,648 mp
A1.2	CAD: 1855-C2	Jud. Ilfov, UAT Pantelimon, Loc. Pantelimon	GARAJ=28,128 mp
A1.3	CAD: 1855-C3	Jud. Ilfov, UAT Pantelimon, Loc. Pantelimon	MAGAZIE=38,561

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
352874 / 15/12/2017		
Act Notarial nr. 96, din 14/12/2017 emis de Ninu Viorica Roxana;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 2/8 1) DOBRA FLORIAN	A1, A1.1, A1.2, A1.3
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/8 1) DOBRA CRISTIAN-ALEXANDRU	A1, A1.1, A1.2, A1.3
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/8 1) FIERARU CATALINA-ANDREEA	A1, A1.1, A1.2, A1.3

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
380560 / 06/09/2024		
Somatie nr. 104477- dosar de executare nr. 6644/2024, din 03/09/2024 emis de Dobra Ofelia-Camelia; Hotarare Judecatoreasca nr. INCHEIERE, din 17/07/2024 emis de JUD CORNETU;		
C1	Se notează urmarirea imobilului, pentru suma de 17814,17 lei, la cererea creditorului TBI BANK EAD SOFIA privind cota indiviza apartinand debitorului FIERARU CATALINA-ANDREEA	A1, A1.1, A1.2, A1.3
466744 / 21/10/2024		
Hotarare Judecatoreasca nr. INCHEIERE NR. 9789/2024 DIN DOSAR NR. 15610/1748/2024, din 25/09/2024 emis de JUDECATORIA CORNETU SECTIA CIVILA; Somatie nr. SOMATIE IMOBILIARA NR. 127349 DIN DOSAR EXECUTARE NR. 8265/2024, din 15/10/2024 emis de BEJ Dobra Ofelia-Camelia;		
C2	Se noteaza urmarirea imobilului pentru suma de 13.138,74 LEI la cererea creditorului TBI BANK EAD SOFIA, privind pe debitoarea Fieraru Catalina Andreea, prin Bej Caliman Habet Emanuel in dosar executare nr. 8265/2024 OBSERVATII: B4, Fieraru Catalina Andreea	A1, A1.1, A1.2, A1.3
72560 / 17/02/2025		

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa eapay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
Hotarare Judecatoreasca nr. INCHEIEREA NR. 4331/2023 DIN DOSAR NR. 85961/1748/2023, din 18/05/2023 emis de JUDECATORIA CORNETU SECTIA CIVILA; Somatie nr. SOMATIE IMOBILIARA DIN DOSAR EXECUTARE NR. 3020/2023, din 12/02/2025 emis de BEJ Ochian Doru-Cătălin;	
C3 Se noteaza urmarirea imobilului pentru suma de 32.170,75 RON la cererea creditorului ENEL ENERGIE MUNTENIA SA, privind pe debitoarea Fieraru Catalina Andreea, prin Bej Ochian Doru Catalin in dosarul de executare nr. 3020/2023	A1, A1.1, A1.2, A1.3
OBSERVATII: B4	