

Dosar de executare silită nr.: 3934/2024

Nr. înregistrare: 34911/28.02.2025

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 1/28.02.2025

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 08.04.2025, 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. 209220 și numărul cadastral 209220, situat în București, str. Ciuboțica Cucului, nr. 40, sector 5, compus din cota de 3/20 din teren intravilan în suprafață măsurată de 232 mp și suprafață din acte de 240 mp împreună cu construcțiile edificate pe acesta, respectiv: C1 identificată cu nr. cadastral 209220-C1 în suprafață construită la sol de 64,71 mp, C2 identificată cu nr. cadastral 209220-C2 în suprafață construită la sol de 4,46 mp, C3 identificată cu nr. cadastral 209220-C3 în suprafață construită la sol de 12,53 mp și C4 identificată cu nr. cadastral 209220-C4 în suprafață construită la sol de 17,96 mp, proprietatea debitorului DUMITRU ROBERT-GEORGE, cu domiciliul în Bd. Alexandru Obregia nr. 25, bl. I4, sc. 2, et. 1, ap. 33, 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 68.310,00 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 **HORA CREDIT IFN S.A, CUI 35795481**, J40/3777/2016, cu sediul în București Sectorul 4, Spl. UNIRII, Nr. 16, CAMERA 412, Etaj 4
- în contradictoriu cu debitorul **DUMITRU ROBERT-GEORGE**, cu domiciliul în Bd. Alexandru Obregia nr. 25, bl. I4, sc. 2, et. 1, ap. 33, Municipiul București, sector 4
- în baza titlului executoriu reprezentat de **Contract de credit 0228-6150 din data de 17-07-2023**
- încheierea pronunțată de: JUDECATORIA SECTOR 4 BUCURESTI in dosar nr. 11396/4/2024, la data de 19.04.2024 prin care a fost incuviințată executarea silită
- încheierea emisă Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman în data de 28.02.2025 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 28.02.2025 cu privire la actualizarea cheltuielilor de executare.

Toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului sunt obligați să-l aducă la cunoștință executorului 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 **19** 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 **HORA CREDIT IFN S.A, CUI 35795481**, J40/3777/2016, cu sediul în București Sectorul 4, Spl. UNIRII, Nr. 16, CAMERA 412, Etaj 4
 - ✓ un exemplar va fi comunicat titularilor sarcinilor/drepturilor de preferință din extrasul CF:
 1. **BEJ Niculae George**, cu sediul în București, **Str. G-ral Dimitrie Salmen nr. 20, parter, ap. 2, sector 2**
 2. **EOS CREDIT FUNDING DAC**, cu sediul în **First Floor, 118 Lower Baggot Street, Dublin 2**,
 3. **BEJ Gont, Panait și Asociații**, cu sediul în București, **Bd. Unirii, nr. 13, bl. 2C, sector 4**
 4. **SALT BANK SA**, CUI 10318789, cu sediul în București, **Bulevardul Dimitrie Pompei, Nr. 5-7, Et. 6, sector 2**
 - ✓ un exemplar va fi comunicat debitorului proprietar **DUMITRU ROBERT-GEORGE**, cu domiciliul în **Bd. Alexandru Obregia nr. 25, bl. I4, sc. 2, et. 1, ap. 33, Municipiul București, sector 4**
 - ✓ un exemplar va fi comunicat **coproprietarilor**
 1. **MARȘEU MARIA**, cu domiciliul în **str. Ciuboțica Cucului nr.40, Municipiul București, Sector 5**

2. DUMITRU STELIAN-MARIAN, cu domiciliul în B-dul. Alexandru Obregia nr.25, bl.I4, sc.2, et.1, ap.33, Municipiul București, Sector 4
 3. DUMITRU RODICA, cu domiciliul în B-dul. Alexandru Obregia nr.25, bl.I4A, sc.2, et.1, ap.33, Municipiul București, Sector 4
 4. STAN DANA-ELENA, cu domiciliul în B-dul. Alexandru Obregia nr.25, bl.I4, sc.2, et.1, ap.33, Municipiul București, Sector 4
 5. DUMITRU CRISTIAN-ALEXANDRU, cu domiciliul în B-dul. Alexandru Obregia nr.25, bl.I4A, sc.2, et.1, ap.33, Municipiul București, Sector 4
 6. ILIE ANCA-IOANA, cu domiciliul în str.Peștilor nr.40A, oraș Măgurele, județul Ilfov
 7. MANEA GABRIELA, cu domiciliul în str. Ciuboțica Cucului nr.40, Municipiul București, Sector 5
- ✓ un exemplar va fi comunicat organului fiscal local **Administrația sector 4 a finanțelor publice**, cu sediul 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 SECTORULUI 5 BUCUREȘTI cu sediul in București, str. Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, sector 5
 - ✓ sediul organului de executare: **București B-dul. Libertății nr. 20 - 22, bl. 102, parter și mezanin, Sector 5**
 - ✓ locul situării imobilului **București, str. Ciuboțica Cucului, nr. 40, sector 5;**
- 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	3934/2024																																	
Data evaluării	21.11.2024																																	
Executor	Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman																																	
Tip proprietate	Cota de 3/20 din dreptul deplin de proprietate asupra imobilului identificat prin Cartea Funciară nr. 209220 și numărul cadastral 209220, compus din teren intravilan în suprafață de 232,20 mp din măsurători și 240 mp din acte, împreună cu construcțiile C1 Locuință în suprafață construită la sol de 64,71 mp, C2 Wc în suprafață construită la sol de 4,46 mp, C3 Magazie în suprafață construită la sol de 12,53 mp și C4 Magazie în suprafață construită la sol de 17,96 mp, edificate pe acesta																																	
Adresa proprietății	Strada Ciuboțica Cucului nr. 40, Sector 5, București																																	
Coordonate localizare	44.395958, 26.072896																																	
Numere cadastrale	Teren: 209220 Construcții: 209220-C1 Locuință 209220-C2 Wc 209220-C3 Magazie 209220-C4 Magazie																																	
Carte funciară nr.	209220 UAT Sector 5																																	
Cartier / amplasare	Cartier Sălaj, Strada Ciuboțica Cucului nr. 40, Sector 5, București																																	
Incaadrarea în zona fiscală	Conform informații disponibile pe site-ul Primăriei Sector 5, din punct de vedere fiscal proprietatea subiect este situată în zona fiscală D.																																	
Regim de înălțime	Parter																																	
Utilități	Toate utilitățile la teren																																	
Finisaje	Medii, estimate de evaluator pe baza inspecției exterioare																																	
Suprafețe	<table border="1"> <tr> <td colspan="3">Construcții</td> </tr> <tr> <td>1. ADRESA:</td> <td colspan="2">Strada Ciuboțica Cucului nr. 40, Sector 5, București</td> </tr> <tr> <td>2. DATE DE REFERINȚĂ:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- an construcție</td> <td>1980</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- suprafață teren aferent</td> <td>232.20</td> <td>mp</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Construcții</td> </tr> <tr> <td>Suprafața construită C1</td> <td>64.71</td> <td>mp</td> </tr> <tr> <td>Suprafața construită C2</td> <td>4.46</td> <td>mp</td> </tr> <tr> <td>Suprafața construită C3</td> <td>12.53</td> <td>mp</td> </tr> <tr> <td>Suprafața construită C4</td> <td>17.96</td> <td>mp</td> </tr> <tr> <td>TOTAL CONSTRUCȚIE</td> <td>99.66</td> <td>mp</td> </tr> </table> <p>Teren St = 232,20 mp – intravilan curți-construcții – din măsurători – suprafață luată în considerare în cadrul prezentei evaluări 240 mp – din acte</p>	Construcții			1. ADRESA:	Strada Ciuboțica Cucului nr. 40, Sector 5, București		2. DATE DE REFERINȚĂ:			- an construcție	1980		- suprafață teren aferent	232.20	mp	Construcții			Suprafața construită C1	64.71	mp	Suprafața construită C2	4.46	mp	Suprafața construită C3	12.53	mp	Suprafața construită C4	17.96	mp	TOTAL CONSTRUCȚIE	99.66	mp
Construcții																																		
1. ADRESA:	Strada Ciuboțica Cucului nr. 40, Sector 5, București																																	
2. DATE DE REFERINȚĂ:																																		
- an construcție	1980																																	
- suprafață teren aferent	232.20	mp																																
Construcții																																		
Suprafața construită C1	64.71	mp																																
Suprafața construită C2	4.46	mp																																
Suprafața construită C3	12.53	mp																																
Suprafața construită C4	17.96	mp																																
TOTAL CONSTRUCȚIE	99.66	mp																																
Utilizare existentă	Proprietatea cu destinație rezidențială																																	

Ipotheze speciale	<ul style="list-style-type: none">➤ Conform Extrasului de Carte Funciară sunt notate o serie de sarcini. Evaluarea a fost făcută în premiza acurateții datelor despre proprietar precum și a dreptului de proprietate, valabil, tranzacțional și liber de orice sarcină.➤ Evaluatorul a făcut o convocare pentru inspecția proprietății (pentru data de 21.11.2024). Din cauza lipsei de posibilitate de acces la interiorul proprietăților, prezenta evaluare a fost realizată cu inspecție exterioară, luând în considerare informațiile ce au putut fi prelevate exterior cu ocazia inspecției din data de 21.11.2024. În cazul apariției altor informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare.➤ În cadrul prezentei evaluări nu am avut la dispoziție releveul aferent proprietății subiect. Am considerat că compartimentarea corespunde cu realitatea de la OCPI. Suprafața construcțiilor 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.➤ 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. În cazul apariției altor informații ne rezervăm dreptul de a revizui prezentul raport de evaluare.➤ Nu am avut la dispoziție un act din care să reiasă anul de construire al construcțiilor. Anul de construire (anii 1980) a fost estimat de evaluator pe baza inspecției exterioare coroborate cu analiza pieței din zona specifică. În cazul apariției altor documente sau informații, ne rezervăm dreptul de a revizui raportul de evaluare.➤ Conform documente de proprietate, există o diferență între suprafața din acte a terenului intravilan (240 mp) și suprafața din măsurători (232,20 mp). În cadrul prezentei evaluări, din motive de prudențialitate, am luat în considerare suprafața din măsurători a terenului. Dacă apar alte informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare.
--------------------------	--

ANEXA II



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 5

Nr. cerere **54175**
Ziua **09**
Luna **09**
Anul **2024**

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 209220 Bucuresti Sectorul 5



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 37705
Nr. cadastral vechi: 11891

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 5, Str CIUBOTICA CUCULUI, Nr. 40, Jud. Bucuresti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	209220	Din acte: 240 Masurata: 232	COMPUS DIN TEREN 232,2 MP (TEREN DIN ACTE 240,00 MP)

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	209220-C1	Loc. Bucuresti Sectorul 5, Str CIUBOTICA CUCULUI, Nr. 40, Jud. Bucuresti	C1 - LOCUINȚA ÎN SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ LA SOL DE 64,71 MP (COMPUSĂ DIN TREI CAMERE, VESTIBUL, MARCHIZA, BUCĂTĂRIE, PIVNITĂ)
A1.2	209220-C2	Loc. Bucuresti Sectorul 5, Str CIUBOTICA CUCULUI, Nr. 40, Jud. Bucuresti	WC ÎN SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ LA SOL DE 4,46 MP
A1.3	209220-C3	Loc. Bucuresti Sectorul 5, Str CIUBOTICA CUCULUI, Nr. 40, Jud. Bucuresti	MAGAZIE ÎN SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ LA SOL DE 12,53 MP
A1.4	209220-C4	Loc. Bucuresti Sectorul 5, Str CIUBOTICA CUCULUI, Nr. 40, Jud. Bucuresti	MAGAZIE ÎN SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ LA SOL DE 17,96 MP

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
21472 / 12/12/2006		
Contract Vanzare-Cumparare nr. 1410, din 11/12/2006 emis de NP IULIA SAPSA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CUMPARARE, cota actuala 1/4 1) MARSEU MARIA , vaduva - cota indiviza de 1/2 din cota indiviza de 1/2 respectiv cota indiviza de 1/4	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CUMPARARE, cota actuala 1/4 1) MANEA GABRIELA , cota indiviza de 1/2 din cota indiviza de 1/2 respectiv cota indiviza de 1/4, casatorita cu, 2) MANEA MARIAN RENATO	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
50685 / 15/12/2017		
Act Notarial nr. 59, din 14/12/2017 emis de NP Iorgovan Niculina;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de mostenire, din cota indiviza de 1/2, dobandit prin Succesiune, cota actuala 5/20 1) DUMITRU RODICA	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de mostenire, din cota indiviza de 1/2, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/20 1) STAN DANA ELENA	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de mostenire, din cota indiviza de 1/2, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/20 1) ILIE ANCA-IOANA	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de mostenire, din cota indiviza de 1/2, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/20 1) DUMITRU CRISTIAN ALEXANDRU	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de mostenire, din cota indiviza de 1/2, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/20 1) DUMITRU ROBERT GEORGE	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4

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 privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de mostenire, din cota indiviza de 1/2, dobandit prin Convenție, cota actuala 3/20 1) DUMITRU STELIAN MARIAN	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
49231 / 16/11/2018		
Act Administrativ nr. Dosar executare nr. 507, din 15/11/2018 emis de EXECUTOR JUDECĂTORESC NICULAE GEORGE;		
C1	Asupra cotei indivize detinuta de DUMITRU Stelian Marian, se noteaza in prezenta CFNI , cererea de urmarire silita imobiliara din dosarul de executare nr. 507E/2018 B.E.J. NICULAE GEORGE, pentru recuperarea sumei de 17.352,24 Lei, reprezentand debit si 2.441,65Lei, reprezentand cheltuieli de executare silita, in favoarea creditoarei EOS CREDIT FUNDING DAC .	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
51583 / 08/12/2020		
Act Administrativ nr. Dosar executare nr. 1755/2020, din 03/12/2020 emis de EXECUTOR JUDECĂTORESC LUCIAN GONT;		
C2	Asupra cotei indivize detinuta de DUMITRU Cristian Alexandru, se noteaza in prezenta CFNI , urmarirea silita imobiliara din dosarul de executare nr. 1755/2020 Executor judecatoresc Lucian Gont, pentru recuperarea sumei de 53.056,58 Lei, reprezentand debit si 6.829,56 Lei, reprezentand cheltuieli de executare silita, in favoarea creditoarei, 1) IDEA BANK S.A. , CIF:10318789	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
54175 / 09/09/2024		
Hotarare Judecatoreasca nr. FN, din 19/04/2024 emis de Judecătoria Sectorului 4 București - Secția Civilă, dosar nr. 11396/4/2024; Somatie nr. 103783, din 03/09/2024 emis de Executor judecătoresc Dobra Ofelia-Camelia, dosar de executare nr. 3934/2024;		
C3	se notează urmărirea silită a imobilului pentru suma totală de 1.839,26 Lei, pornită ca urmare a cererii de executare silită formulată de creditorul HORA CREDIT IFN SA - asupra cotei indivize de 3/20 din imobil, proprietatea debitorului DUMITRU ROBERT GEORGE	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4