

**Dosar de executare silită nr.: 7706/2024**

Nr. înregistrare: 35556/03.03.2025

## **PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 1/03.03.2025**

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 10.04.2025, 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. 106113 și numărul cadastral 736, situat în Comuna Snagov, -, județul Ilfov, compus din teren intravilan în suprafață de 300 mp împreună cu construcția neintabulată edificată pe acesta. Potrivit art. 814 alin.3 Cod procedură civilă sunt supuse urmării silită, odată cu imobilul înscris în cartea funciară, și orice alte lucrări autonome sau adăugate, potrivit Codului civil, chiar dacă acestea din urmă nu sunt înscrise în cartea funciară la data începerii urmării., proprietatea debitorului STOIAN MARIUS, cu domiciliul în Aleea Reînvierii nr. 20, Sat Tâncăbești, Comuna Snagov, 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 136.300,00 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 **STOIAN MARIUS**, cu domiciliul în Aleea Reînvierii nr. 20, Sat Tâncăbești, Comuna Snagov, județul Ilfov
- în baza titlului executoriu reprezentat de **Factura fiscala nr. 1107198156 din 10.01.2024, nr. 1106776629 din 09.10.2023, nr. 1106327574 din 07.07.2023, nr. 1105929751 din 31.03.2023, nr. 1106052448 din 30.04.2023, nr. 1106230889 din 31.05.2023, nr. 1105567457 din 31.12.2022, nr. 1105720521 din 31.01.2023, nr. 1105827462 din 28.02.2023, nr. 1107654575 din 10.04.2024**
- încheierea pronunțată de: JUDECATORIA BUFTEA, JUDETUL ILFOV in dosar nr. 21542/94/2024, la data de 19.08.2024 prin care a fost incuviințată executarea silită
- încheierea emisă Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman în data de 03.03.2025 cu privire la stabilirea prețului imobilului urmărit silit și a termenului in vederea vânzării acestuia la licitație publică.
- încheierea emisă de executorul judecătoresc în data de 03.03.2025 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 15 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 titularilor sarcinilor/drepturilor de preferință din extrasul CF:
    1. **GRIGORE ANICA, cu domiciliul în Str. Louis Blanc nr. 32, Municipiul București, Sector 1**
    2. **SCPEJ Cosoreanu & Asociații, cu sediul în București, Str. Theodor Speranția nr. 65, sector 3**
    3. **FIDUCIAR CAPITAL IFN SA, CUI 43386950, cu sediul în București, Șoseaua Chitilei, Nr. 88, Et. 4, Ap. 8., sector 1**
    4. **BEJ Balaciu Costel-Cristian, cu sediul în București, str. Gospodăriei nr.5, et.5, ap.33, sector 3**
    5. **IFN TOP CREDIT FINANCE S.A., cu sediul în București, Strada Viesparilor nr.26, sector 2**
    6. **BEJ Tranca Bogdan Ovidiu, cu sediul în București, str. Lt. Dumitru Ganovici nr. 14. Et. Mezanin, Sp. Com. 3 și 4, Interfon 031, sector 3**

7. **SVEA EKONOMI CYPRUS LIMITED** , companie organizată conform legilor din Cipru, înmatriculată la Registrul Comerțului din Cipru sub nr. HE 272182 , cu sediul în Limassol, Str. Arch Markariou III, nr. 195, Neocleous House, Cipru

- ✓ un exemplar va fi comunicat debitorului proprietar **STOIAN MARIUS**, cu domiciliul în Aleea Reînvierii nr. 20, Sat Tâncăbești, Comuna Snagov, 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 BUFTEA, JUDEȚUL ILFOV cu sediul in Oraș Buftea, strada Știrbei Vodă nr.24, județul Ilfov
- ✓ PRIMĂRIA COMUNEI SNAGOV, JUDEȚUL ILFOV cu sediul in Comuna Snagov, Sat Ghermănești, Șoseaua Ghermănești nr. 49, Jud. Ilfov
- ✓ sediul organului de executare: **București B-dul. Libertății nr. 20 - 22, bl. 102, parter și mezanin, Sector 5**
- ✓ locul situării imobilului **Comuna Snagov, -, 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> | 7706/2024  |
| <b>Data evaluării</b>        | 13.12.2024 |

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>Executor</b>                   | Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman  |
| <b>Tip proprietate</b>            | Imobil identificat prin Cartea Funciară nr. 106113 și numărul cadastral 736 compus din teren intravilan în suprafață de 300 mp, împreună cu construcția neintabulată edificată pe acesta  |
| <b>Adresa proprietății</b>        | Sat Tâncăbești, Comuna Snagov, Județ Ilfov  |
| <b>Coordonate localizare</b>      | 44.678886, 26.084424  |
| <b>Numere cadastrale</b>          | Teren: 736<br>Construcție neintabulată pe teren   |
| <b>Carte funciară nr.</b>         | 106113 UAT Snagov   |
| <b>Cartier / amplasare</b>        | Sat Tâncăbești, Comuna Snagov, Județ Ilfov  |
| <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 comunei.</b>  |
| <b>Regim de înălțime</b>          | Parter – pentru construcția neintabulată  |
| <b>Utilități</b>                  | Toate utilitățile la teren  |
| <b>Finisaje</b>                   | Finisaje medii, estimate de evaluator pe baza inspecției exterioare   |
| <b>Suprafețe</b>                  | <p><b>Pentru construcția neintabulată edificată pe teren nu am avut documente sau informații cu privire la suprafețele acesteia, astfel evaluatorul a procedat la estimarea suprafețelor, conform măsurători Google Maps.</b></p>  <p>Teren<br/><b>St = 300 mp – intravilan, categoria de folosință arabil</b></p> |
| <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 13.12.2024). 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 13.12.2024. 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 planul de amplasament și delimitare a proprietății subiect, localizarea s-a realizat pe ASECIB pe baza coordonatelor Stereo70 puse la dispoziție de cadastrist. În cazul apariției altor informații ne rezervăm dreptul de a revizui prezentul raport de evaluare.</li><li>➤ Nu am avut la dispoziție un act din care să reiasă anul de construire al construcției. Anul de construire (Anii 2000 pentru imobilele rezidențiale și anii 2010 pentru hala neintabulată) 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.</li><li>➤ La data inspecției s-a constatat că pe terenul subiect este edificată o construcție rezidențială neintabulată, 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. Totodată am considerat ca aceasta construcție îndeplinește condițiile legale de intabulare, putând fi intabulată ulterior. Dacă apar alte informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare.</li><li>➤ Evaluatorul nu a avut la dispoziție autorizația de construire sau schițele aferente construcției neintabulate edificate pe teren. În cadrul prezentei evaluări am estimat suprafața construită a imobilului pe baza informațiilor preluate cu ocazia inspecției exterioare a bunului evaluat. În cazul apariției altor informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta 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. 106113 Snagov

|            |       |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 97646 |
| Ziua       | 03    |
| Luna       | 03    |
| Anul       | 2025  |

Cod verificare  
100184794578



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:932

Adresa: Jud. Ilfov, UAT Snagov, Loc. Neidentificata

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1      | CAD: 736                     | 300             |                        |

#### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale   |   | Referințe |
|---|---|-----------|
| 370649 / 20/09/2023   |   |           |
| Act Notarial nr. 1517, din 19/09/2023 emis de NP Musat Manuela Antonia; |   |           |
| B7  | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PARTAJ, cota actuala 1/1<br>1) STOIAN MARIUS  | A1        |
| 376323 / 25/09/2023   |   |           |
| Act Notarial nr. 1512, din 19/09/2023 emis de Musat Manuela Antonia;    |   |           |
| B8  | Se noteaza promisiunea de vanzare,cu termen de perfectare a contractului de vanzare în forma autentica pana la data de 19.03.2024<br>1) GRIGORE ANICA | A1        |

#### C. Partea III. SARCINI

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini   |  | Referințe |
|--|--|-----------|
| 376323 / 25/09/2023  |  |           |
| Act Notarial nr. 1512, din 19/09/2023 emis de Musat Manuela Antonia;   |  |           |
| C7   | Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:18500 LEI.<br>1) GRIGORE ANICA   | A1        |
| 23705 / 22/01/2024   |  |           |
| Hotarare Judecatoreasca nr. 13613, din 12/12/2023 emis de JUDECATORIA BUFTEA, dosar nr. 29355/94/2023, dosar de executare nr. 3384/2023, SCPEJ COSOREANU SI ASOCIATII; Somatie nr. 3384/2023, din 18/01/2024 emis de SCPEJ COSOREANU SI ASOCIATII; |  |           |
| C8   | Se noteaza urmarirea silita asupra imobilului, pornita impotriva debitorului, STOIAN MARIUS, la cererea creditorului, FIDUCIAR CAPITAL IFN SA, pentru suma de 159.099,91 LEI reprezentand debit si cheltuieli de executare silita, in dosarul de executare nr. 3384/2023 | A1        |
| 388210 / 11/09/2024  |  |           |
| Somatie nr. fn, din 11/09/2024 emis de Balaciu Costel-Cristian; Hotarare Judecatoreasca nr. 10837/2024, din 29/07/2024 emis de Judecatoria Buftea;   |  |           |
| C9   | Se noteaza urmarirea imobilului pentru suma de 34.404,22 lei reprezentand debit + cheltuieli de executare la cererea creditorului IFN TOP CREDIT FINANCE SA privind pe debitor   | A1        |
| 388485 / 11/09/2024  |  |           |
| Hotarare Judecatoreasca nr. 10366/2024, din 18/07/2024 emis de Judecatoria Buftea; Somatie nr. 142/2024, din 11/09/2024 emis de Balaciu Costel-Cristian;   |  |           |
| C10  | se noteaza urmarirea silita asupra imobilului pentru suma de 34.094,31 lei la cererea creditoarei IFN TOP CREDIT FINANCE S.A. impotriva debitorului STOIAN MARIUS prin BEJ BALACIU COSTEL CRISTIAN in dosar de executare silita nr 142/2024                              | A1        |

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](http://eapay.ancpi.ro)

Formular versiunea 1.1



| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini   |  | Referințe |
|--|--|-----------|
| 480044 / 28/10/2024  |  |           |
| Act Administrativ nr. 7706/2024, din 25/10/2024 emis de Dobra Ofelia-Camelia; Hotarare Judecatoreasca nr. INCHEIERE nr.11811 dosar nr. 21542/94/2024, din 19/08/2024 emis de JUD BUFTEA; |  |           |
| C11  | se noteaza urmarirea silita asupra imobilului pentru suma de 14373,12 lei reprezentand debit + cheltuieli de executare la cererea creditoarei PREMIER ENERGY SRL impotriva debitorului STOIAN MARIUS | A1        |
| 554058 / 04/12/2024  |  |           |
| Somatie nr. dosar executare nr. 4121/2024, din 26/11/2024 emis de BEJ Trancă Bogdan-Ovidiu; Hotarare Judecatoreasca nr. 13986, din 09/10/2024 emis de Jud. Buftea;                       |  |           |
| C12  | se noteaza urmarirea imobilului pentru suma totala de 34.883,77 lei debit si cheltuieli de executare la cererea creditoarei Svea Ekonomi Cyprus Limited , privind debitorul STOIAN MARIUS            | A1        |