

Dosar de executare silită nr.: 7706/2024

Nr. înregistrare: 35437/03.03.2025

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 09.04.2025, 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. 102413 și numărul cadastral 737, situat în Comuna Snagov, sat Tâncabesti, județul Ilfov, compus din teren intravilan în suprafață de 700 mp împreună cu construcțiile edificate pe acesta, respectiv C1 identificată cu nr. cadastral 102413-C1, în suprafață construită la sol de 54 și C2 identificată cu nr. cadastral 102413-C2, în suprafață construită la sol de 24 mp și hala industrială neintabulată. Potrivit art. 814 alin. 3 Cod procedură civilă sunt supuse urmăririi silite, 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 urmăririi., 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 757.900,00 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 în vederea vânzării acestuia la licitație publică.
- încheierea emisă de executorul judecătorec 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 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 **18** 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. **BEJA Schiopu și Tetu, cu sediul în București, Calea Victoriei nr.224 bl. D5 sc. A et.2 ap.7, sector 1**
 5. **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**

6. Birou Credite Rapide IFN SA, cu domiciliul în Municipiul Pitesti, Blv. Republicii nr. 148, etajul 2, județul Arges
 7. IFN TOP CREDIT FINANCE S.A., cu sediul în București, Strada Viesparilor nr.26, sector 2
 8. BEJ Balaciu Costel-Cristian, cu sediul în București, str.Gospodăriei nr.5, et.5, ap.33, sector 3
 9. BEJ Tranca Bogdan Ovidiu, cu sediul în București, str. Lt. Dumitru Ganovici nr. 14. Et. Mezanin, Sp. Com. 3 si 4, Interfon 031, sector 3
 10. 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 domiciliul 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, sat Tâncabesti, 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:



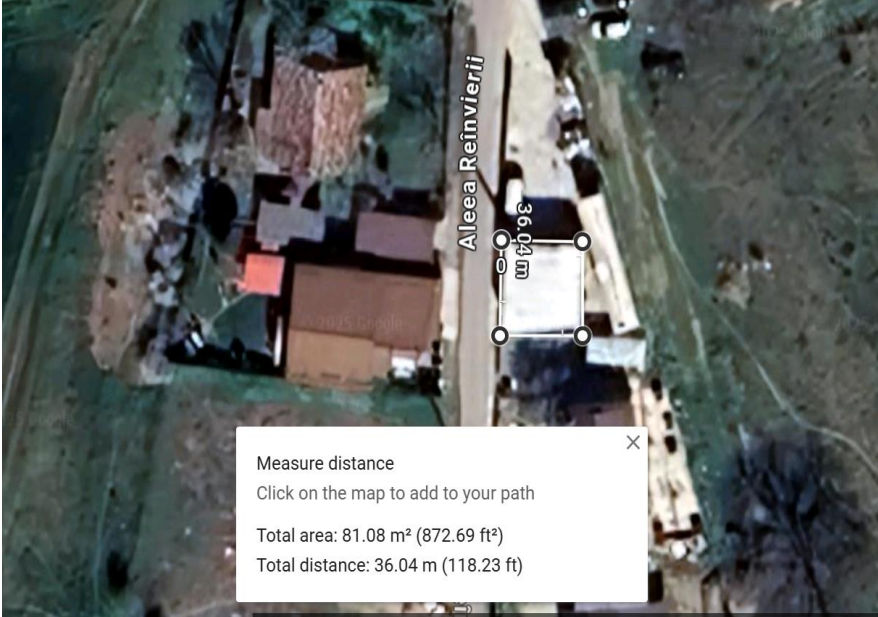


Vedere construcție neintabulată:





Număr dosar executare	7706/2024
Data evaluării	13.12.2024
Executor	Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman
Tip proprietate	Imobil identificat prin Cartea Funciară nr. 102413 și numărul cadastral 737 compus din teren intravilan în suprafață de 700 mp, împreună cu construcția C1 Locuință P+1Etaj în suprafață construită la sol de 54 mp, Anexa Garaj C2 în suprafață construită la sol de 24 mp și hala industrială neintabulată edificate pe acesta
Adresa proprietății	Sat Tâncăbești, Comuna Snagov, Județ Ilfov
Coordonate localizare	44.678886, 26.084424
Numere cadastrale	Teren: 737 Construcții: 102413-C1 Locuință – P+1E 102413-C2 Anexă Construcție tip hală industrială neintabulată
Carte funciară nr.	102413 UAT Snagov
Cartier / amplasare	Sat Tâncăbești, Comuna Snagov, Județ Ilfov
Incadrarea in zona fiscala	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.
Regim de înălțime	Parter – pentru construcția C2 și hala neintabulată P+1Etaj pentru imobil C1
Utilități	Toate utilitățile la teren
Finisaje	Finisaje medii, estimate de evaluator pe baza inspecției exterioare
Suprafețe	Construcții

1. ADRESA:		Localitatea Tâncăbești, Aleea Reînvierii, Nr. cadastral 737, Județ Ilfov
2. DATE DE REFERINTA:		
- an constructie C1	2000	mp
- an constructie C2	2000	mp
- an constructie Hala neintabulată	2010	mp
- suprafață teren aferent	700	mp
Construcții		
Suprafață construită Locuință C1	54	mp
Suprafață construită totală Locuință C1	108	mp
Suprafață construită Anexă C2	24	mp
Suprafață construită Hală neintabulată	81	mp
Suprafață construită la sol C1+C2	78	mp
Suprafață construită desfășurată C1+C2	132	mp
<p>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.</p> 		
Teren		
St = 700 mp – intravilan, categoria de folosință curți-construcții		
Utilizare existentă	Proprietatea cu destinație mixtă – rezidențială/industrială	

<p>Ipoteze speciale</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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. ➤ 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. ➤ 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. ➤ 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. ➤ 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. Totodata am considerat ca aceasta construcție indeplinește condițiile legale de intabulare, putand fi intabulata ulterior. Dacă apar alte informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare. ➤ 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 inspecțiilor exterioare a bunului evaluat. În cazul apariției altor informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta 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. 102413 Snagov

Nr. cerere	97211
Ziua	03
Luna	03
Anul	2025



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:616

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 737	700	700,19 mp - suprafata masurata

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	102413-C1	Jud. Ilfov, UAT Snagov, Loc. Tâncabesti	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:54 mp;
A1.2	102413-C2	Jud. Ilfov, UAT Snagov, Loc. Tâncabesti	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:24 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
370626 / 20/09/2023		
Act Notarial nr. 1517, din 19/09/2023 emis de Musat Manuela Antonia;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin lesire Din Indiviziune, cota actuala 1/1 1) STOIAN MARIUS	A1, A1.1, A1.2
376316 / 25/09/2023		
Act Notarial nr. 1512, din 19/09/2023 emis de Musat Manuela Antonia;		
B7	Se noteaza promisiunea de vanzare,cu termen de perfectare a contractului de vanzare in forma autentica pana la data de 19.03.2024 1) GRIGORE ANICA	A1, A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
376316 / 25/09/2023		
Act Notarial nr. 1512, din 19/09/2023 emis de Musat Manuela Antonia;		
C11	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:18500 EUR. 1) GRIGORE ANICA	A1, A1.1, A1.2
23690 / 22/01/2024		
Somatie nr. 3384/2023, din 18/01/2024 emis de SCPEJ COSOREANU SI ASOCIATII; Hotarare Judecatoreasca nr. 13613, din 12/12/2023 emis de JUDECATORIA BUFTEA;		
C12	se noteaza urmarirea silita pentru suma de 159099,91 Lei la cererea creditorului FIDUCIAR CAPITAL IFN SA privind pe debitorul STOIAN MARIUS OBSERVATII: B6	A1, A1.1, A1.2
345105 / 13/08/2024		
Somatie nr. ST253/2024, din 09/08/2024 emis de BIROUL EXECUTORILOR JUDECĂTOREȘTI ASOCIAȚI ȘCHIOPU SI ȚEȚU; Hotarare Judecatoreasca nr. 8151/94/2024, din 27/03/2024 emis de JUDECATORIA BUFTEA;		
C13	Se noteaza urmarirea imobilului pentru suma de 51. 274,97 lei reprezentand debit +cheltuieli de executare la cererea creditorului ALEXE ALEXANDRU privind pe debitorul STOIAN MARIUS	A1, A1.1, A1.2

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 epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
OBSERVATII: B6		
345154 / 13/08/2024		
Hotarare Judecatoreasca nr. Încheiere nr 4781, din 03/04/2024 emis de JUDECATORIA BUFTEA-SECTIA CIVILA - Dosar nr 8152/94/2024; Somatie nr. , din 09/08/2024 emis de BIROUL EXECUTORILOR JUDECĂTOREȘTI ASOCIATI ȘCHIOPU SI TETU - Dosar de executare nr ST252/2024;		
C14	Se noteaza urmarirea imobilului pentru suma de 33671,56 lei reprezentand debit +cheltuieli de executare la cererea creditorului ALEXE ALEXANDRU privind pe debitorul STOIAN MARIUS.	A1, A1.1, A1.2
OBSERVATII: B6		
375311 / 04/09/2024		
Somatie nr. dosar executare nr. 4196/2024, din 02/09/2024 emis de BEJ Ochian Doru-Cătălin; Hotarare Judecatoreasca nr. 10099, din 15/07/2024 emis de Jud. Buftea;		
C15	se noteaza urmarirea imobilului pentru suma de 5722 ron si cheltuieli de executare in suma de 1609,92 lei la cererea creditoarei Birou Credite Rapide IFN SA , privind debitorul STOIAN MARIUS	A1, A1.1, A1.2
388147 / 11/09/2024		
Hotarare Judecatoreasca nr. 10837/2024, din 29/07/2024 emis de Judecatoria Buftea; Somatie nr. Dosar de executare nr. 141/2024, din 11/09/2024 emis de BEJ Balaciu Costel-Cristian;		
C16	se noteaza urmarirea silita imobiliara pentru suma totala in cuantum de 34404,22 LEI, la cererea creditorului IFN TOP CREDIT FINANCE S.A., privind pe debitorul STOIAN MARIUS	A1, A1.1, A1.2
OBSERVATII: B6		
388436 / 11/09/2024		
Hotarare Judecatoreasca nr. 10366/2024 dosar 19340/94/2024, din 18/07/2024 emis de Judecatoria Buftea; Somatie nr. dosar de executare 142, din 11/09/2024 emis de Balaciu Costel-Cristian;		
C17	Se notează urmărirea silită pentru suma totală de 34094,31 Lei compusă din 31083,92 Lei reprezentând debit și 3010,39 Lei reprezentând cheltuieli de executare silită, la cererea creditorului IFN TOP CREDIT FINANCE S.A privind pe debitorul STOIAN MARIUS.	A1, A1.1, A1.2
480019 / 28/10/2024		
Somatie nr. 131838, din 25/10/2024 emis de Dobra Ofelia-Camelia; Hotarare Judecatoreasca nr. INCHEIERE in dosar nr.21542/94/2024, din 19/08/2024 emis de JUDECATORIA BUFTEA;		
C18	notează urmărirea silită asupra imobilului pentru suma de 14373,12 lei la cererea creditorului PREMIER ENERGY SRL impotriva debitorului STOIAN MARIUS.	A1, A1.1, A1.2
553898 / 04/12/2024		
Somatie nr. 4121/2024, din 26/11/2024 emis de Trancă Bogdan-Ovidiu; Hotarare Judecatoreasca nr. 13986 in dosar nr.25951/94/2024, din 09/10/2024 emis de Judecatoria Buftea;		
C19	se notează urmărirea silită asupra imobilului pentru suma de 34883,77 lei la cererea creditoarei SVEA EKONOMI CYPRUS LIMITED impotriva debitorului STOIAN MARIUS.	A1, A1.1, A1.2
OBSERVATII: B6		