

Dosar de executare silită nr.: 104/2019

Nr. înregistrare: 7717/13.03.2023

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 1/13.03.2023

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 20.04.2023, ora 12:00, 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 dreptului de nudă proprietate asupra imobilului identificat prin Cartea Funciară nr. 31198 și numărul cadastral 1072, situat în Loc. Ghimpați, județul Giurgiu, compus din teren intravilan identificat cu nr. cadastral 1072, împreună cu construcțiile identificate cu nr. cadastral 1072-C1, 1072-C2, 1072-C3 , proprietatea debitorului BUNEA GEORGE-DANIEL, cu domiciliul în Sat. Gostinari (Com. Gostinari), județul Giurgiu

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 100.730,00 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 **ALPHA BANK ROMÂNIA S.A., CUI 5062063, J40/28415/1993**, cu sediul în Calea Dorobanților nr. 237B, Municipiul București, sector 1, **cu sediul ales pentru comunicarea actelor de procedură în București, Splaiul Unirii nr. 76, River Plaza, Clădirea A, et. 7, sector 4**, reprezentat de SIOUFAS & COLABORATORII

- în contradictoriu cu debitorul **BUNEA GEORGE-DANIEL**, cu domiciliul în Sat. Gostinari (Com. Gostinari), județul Giurgiu
- în baza titlului executoriu reprezentat de **Contract de credit 111ARPF180180021 din data de 18.01.2018**
- încheierea pronunțată de: JUDECATORIA GIURGIU in dosar nr. 9586/236/2019, la data de 28.06.2019 prin care a fost incuviințată executarea silită
- încheierea emisă Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman în data de 13.03.2023 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 13.03.2023 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 10 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 **ALPHA BANK ROMÂNIA S.A., CUI 5062063**, J40/28415/1993, cu sediul în Calea Dorobanților nr. 237B, Municipiul București, sector 1, **cu sediul ales pentru comunicarea actelor de procedură în București, Splaiul Unirii nr. 76, River Plaza, Clădirea A, et. 7, sector 4**, reprezentat de SIOUFAS & COLABORATORII
 - ✓ un exemplar va fi comunicat titularilor sarcinilor/drepturilor de preferință din extrasul CF:
 1. **TUDOR MARIANA, cu domiciliul în str. Valea Mare, nr. 32, sat. Ghimpați, com. Ghimpați, jud. Giurgiu**
 2. **TUDOR GABRIEL, cu domiciliul în str. Valea Mare, nr. 32, sat. Ghimpați, com. Ghimpați, jud. Giurgiu**
 - ✓ un exemplar va fi comunicat debitorului proprietar **BUNEA GEORGE-DANIEL**, cu domiciliul în Sat. Gostinari (Com. Gostinari), județul Giurgiu
 - ✓ un exemplar va fi comunicat organului fiscal local **Administrația Județeană a Finanțelor Publice GIURGIU, cu sediul în Bulevardul București numărul 12 Giurgiu, județul Giurgiu**
- III. câte un exemplar se va afișa, conform art. 839 alin. (3) Cod procedură civilă, la:
 - ✓ **JUDECĂTORIA GIURGIU, JUDEȚUL GIURGIU** cu sediul în Giurgiu, Str. Episcopiei nr. 13 Județul Giurgiu
 - ✓ **PRIMĂRIA COMUNEI GHIMPAȚI, JUDEȚUL GIURGIU** cu sediul în **Com. Ghimpați, Șoseaua București-Alexandria nr. 164, Jud. Giurgiu**
 - ✓ sediul organului de executare: **București B-dul. Libertății nr. 20 - 22, bl. 102, parter și mezanin, Sector 5**
 - ✓ locul situării imobilului **Loc. Ghimpați, județul Giurgiu;**
- 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:



Drum de acces proprietate subiect:

Număr dosar executare	104/2019
Data evaluării	17.02.2023
Executor	Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman
Tip proprietate	Proprietate imobiliară de tip teren intravilan identificat cu nr. cadastral 1072, împreună cu construcțiile identificate cu nr. cadastral 1072-C1, 1072-C2, 1072-C3 edificate pe acesta, înscrise în Cartea Funciară nr. 31198
Adresa proprietății	Comuna Ghimpați, Județ Giurgiu
Coordonate localizare	44.200048, 25.783144
Numere cadastrale	Teren: 1072 Construcții: 1072-C1 Locuință 1072-C2 Șopron 1072-C3 Magazie
Carte funciară nr.	31198 UAT Ghimpați
Cartier / amplasare	Planul 2 de la Strada Valea Mare, Comuna Ghimpați, Județ Giurgiu
Incadrarea in zona fiscala	Conform informatiilor publice nu am putut incadra proprietatea subiect intr-o zona fiscala de pe raza comunei Ghimpati, Judet Giurgiu. Din punct de vedere geografic proprietatea subiect este localizata in zona periferica a localitatii.
Regim de înălțime	Parter pentru toate construcțiile
Utilități	Energie electrica și apă
Finisaje	Medii – estimate de evaluator pe baza inspecției exterioare
Suprafețe	Conform Extras de Carte Funciară: <ul style="list-style-type: none"> • C1 LOCUINTA SC = 77,03 mp – imobil construit in anii 1949 din paianta • C2 SOPRON SC = 16,62 mp - imobil construit in anii 1949 din paianta • C3 MAGAZIE SC = 7,56 mp - imobil construit in anii 1949 din paianta
	Teren
	800 mp

Utilizare existentă	Proprietatea cu destinație rezidențială
Drept de proprietate	Dreptul de nudă proprietate aparținând lui BUNEA GEORGE – DANIEL (nuda proprietate), cu drept de uzufruct viager în favoarea TUDOR GABRIEL și TUDOR MARIANA - soți
Ipoteze speciale	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Conform Extrasului de Carte Funciară avut la dispoziție sunt notate o serie de sarcini: Somatie nr. DOSAR 104/2019, din 23/07/2019 emis de SPEJ DOBRA & CALIMAN; Hotarare Judecatoreasca nr. 4687, din 28/06/2019 emis de JUDECATORIA GIURGIU cu privire la urmarire silita imobiliara, impotriva debitorului BUNEA GEORGE-DANIEL. Evaluarea a fost făcută în premiza acurateții datelor despre proprietar precum și a dreptului deplin de proprietate, valabil, tranzacțional și liber de orice sarcină. ➤ Menționăm că potrivit documentelor de proprietate asupra întregii proprietăți este înscris un drept de uzufruct viager în favoarea TUDOR GABRIEL și TUDOR MARIANA – soți. Prin urmare în cadrul prezentei de evaluări a fost estimat dreptul de nudă proprietate asupra imobilului proprietatea BUNEA GEORGE-DANIEL. Dacă apar alte informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare. ➤ Evaluatorul a făcut convocarea pentru inspecția proprietății pentru data de 17.02.2023. Din cauza lipsei de posibilitate de acces la interiorul proprietății, prezenta evaluare a fost realizată doar în baza unei inspecții exterioare, luând în considerare informațiile ce au putut fi prelevate la exteriorul imobilului. În cazul apariției altor informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare. ➤ În cadrul prezentei evaluări nu am avut la dispoziție releveele aferente proprietății subiect. Am considerat că compartimentarea corespunde cu realitatea de la OCPI. Suprafețele construite ale construcțiilor au fost preluată din Extrasul de Carte Funciară pus la dispoziție, iar suprafața utilă a fost estimată de evaluator ca fiind 85% din suprafața construită totală. În cazul apariției altor documente sau informații, ne rezervăm dreptul de a revizui prezentul raport. ➤ <u>Nu am avut la dispoziție un plan de amplasament și delimitare pentru proprietatea subiect. Conform contractului de vânzare cumparare autentificat sub nr. 2114 din 31.10.2016 se mentioneaza vecinatatile proprietatii subiect, insa fara a se mentiona un drum de acces. La data inspecției s-a constatat că accesul către proprietatea subiect aflata in planul 2 de la Strada Valea Mare, se realizeaza prin drum de pământ, prin urmare am considerat că proprietatea subiect beneficiază de acces. Dacă apar alte informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare.</u>

ANEXA II



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GIURGIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 31198 Ghimpati

Nr. cerere	21239
Ziua	13
Luna	03
Anul	2023

Cod verificare
100129027425



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:635/N
Nr. cadastral vechi:1072

Adresa: Loc. Ghimpati, Jud. Giurgiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	31198	800	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	31198-C1	Loc. Ghimpati, Jud. Giurgiu	S. construita la sol:77 mp; C1 LOCUINTA SC 77,03MP
A1.2	31198-C2	Loc. Ghimpati, Jud. Giurgiu	S. construita la sol:17 mp; C2 SOPRON SC 16,62MP
A1.3	31198-C3	Loc. Ghimpati, Jud. Giurgiu	S. construita la sol:8 mp; C3 MAGAZIE SC 7,56MP

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
51107 / 01/11/2016 Act Notarial nr. 2114, din 31/10/2016 emis de Ilie Laura Marcela;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEtitlu drept cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) BUNEA GEORGE DANIEL, necasatorit, nuda proprietate	A1, A1.1, A1.2, A1.3

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
51107 / 01/11/2016 Act Notarial nr. 2114, din 31/10/2016 emis de Ilie Laura Marcela;		
C1	Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER, cota actuala 1/1 1) TUDOR GABRIEL, si 2) TUDOR MARIANA, soti	A1, A1.1, A1.2, A1.3
46835 / 30/07/2019 Somatie nr. DOSAR 104/2019, din 23/07/2019 emis de SPEJ DOBRA & CALIMAN; Hotarare Judecatoreasca nr. 4687, din 28/06/2019 emis de JUDECATORIA GIURGIU;		
C2	se noteaza urmanire silita imobiliara , impotriva debitorului BUNEA GEORGE-DANIEL , pentru suma de 22.200,42 lei ,	A1, A1.1, A1.2, A1.3