

**Dosar de executare silită nr.: 6709/2023 aflat pe
rolul S.P.E.J DOBRA & CĂLIMAN conexat cu
dosarul nr.304/2022 al S.C.P.E.J COȘOREANU &
ASOCIAȚII**

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 2/14.04.2025

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 22.05.2025, 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. 22550 și
numărul cadastral 22550, situat în Comuna Salcioara, Rasi, Strada
PRINCIPALA, nr. 22, județul Ialomita, compus din teren intravilan în
suprafață măsurată de 1960 mp și 1950 mp din acte împreună cu
construcția C6 edificată pe acesta identificată cu nr. cadastral 22550-C6,
proprietatea debitorului NIȚU GHEORGHE, cu domiciliul în Str.Principală
nr.59, Sat.Rași, Comuna Salcioara, județul Ialomita,
Imobilul este identificat și descris conform anexei I.
Imobilul este grevat de sarcinile atestate de anexa II, reprezentată de extrasul
de carte funciară.
Anexele I și II fac parte integrantă din prezenta publicație de vânzare.**

Licitația începe de la prețul de 566.300,00 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 dosarul de executare nr.
304/2022 al S.C.P.E.J COȘOREANU & ASOCIAȚII în cadrul căruia
procedura este derulată:**

- în baza cererii creditorului următor **AGRIS-SEEDS PLANTS SRL, CUI
28170536, cu sediul în Oraș Otopeni, Str. DRUMUL GĂRII ODĂI, Nr. 1A,
Parter, Camera G05, Județ Ilfov, prin avocat S.C.A MARGARIT, FLOROV ȘI**

ASOCIAȚII, cu sediul procedural în București, str. Ipotești, nr. 3, parter, sector 4

- în contradictoriu cu debitorii:
- 1. NIȚU D. GHEORGHE INTREPRINDERE INDIVIDUALĂ, CUI 32780613, cu sediul în comuna Sălcioara, sat Rași, str. Principală, nr. 59, jud. Ialomița
- 2. NIȚU GHEORGHE, cu domiciliul în Str.Principală nr.59, Sat.Rași, Comuna Sălcioara, județul Ialomița
- în temeiul titlului executoriu reprezentat de Bilet la ordin seria RZBR3AB nr.0885445 emis de NIȚU D. GHEORGHE INTREPRINDERE INDIVIDUALĂ, la data de 10.01.2020 în sumă totală de 62.278,44 lei, scadent la data de 14.12.2021, avalizat de NIȚU GHEORGHE, refuzat la plată
- încheierea pronunțată de Judecătoria Urziceni în data de 25.02.2022 în dosar nr.754/330/2022
- **încheierea pronunțată de Judecătoria Urziceni în data de 23.10.2024 în dosar nr. 3681/330/2024 s-a dispus: “(...) Admite cererea. Conexează executarea silită efectuată în dosarul execuțional înregistrat sub nr. 304/2022 la Societatea Civilă Profesională de Executori Judecătorești Coșereanu & Asociații la dosarul execuțional nr. 6709/2023 aflat pe rolul Societății Civile Profesionale de Executori Judecătorești Dobra & Căliman. Dispune continuarea executării silite de către Societatea Civilă Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman în dosarul execuțional 6709/2023, precum și trimiterea la aceasta a dosarului conexat(...)”**
- încheierea emisă Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman în data de 03.10.2024 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 11.04.2025 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 preemțiune, 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 16 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 AGRIS-SEEDS PLANTS SRL, CUI 28170536, cu sediul în Oraș Otopeni, Str. DRUMUL GĂRII ODĂI, Nr. 1A, Parter, Camera G05, Județ Ilfov prin avocat S.C.A MARGARIT, FLOROV ȘI ASOCIAȚII, cu sediul procedural în București, str. Ipotești, nr. 3, parter, sector 4
 - ✓ un exemplar va fi comunicat titularilor sarcinilor/drepturilor de preferință din extrasul CF:
 - 1. CEC BANK SA, CUI 361897, cu sediul în București Sectorul 3, Calea VICTORIEI, Nr. 13
 - 2. BEJA Olteanu, Haja și Ghinea, cu sediul în Piața Alba Iulia nr.3 bl.I2 sc.A ap. 10, sector 3

3. RODBUN GRUP SA , CUI 17723673, cu sediul în Bulevardul Timișoara, Nr. 26, Sc. Et:2, Et. 2, Ap. In Cadrul Cladirii, București, Sector 6
 4. RIVERA INVESTMENTS SRL, CUI 22755000, cu sediul în Poroschia, Județ Teleorman
 5. BEJ Nitu Ion, cu sediul în Slobozia, Bdul. Cosminului nr.14 bl. T3 sc. A et.1 ap. 7, jud. Ialomița
 6. BEJ BATI DAN CRISTIAN, cu sediul în Sos. Stefan Cel Mare nr.2 bl.13 sc.B et.1 ap.25, sector 1, București
 7. BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE SA, CUI 361579, cu sediul în Bulevardul Ion Mihalache, Nr. 1-7, București, Sector 1
 - ✓ un exemplar va fi comunicat debitorului proprietar NIȚU GHEORGHE, cu domiciliul în Str.Principală nr.59, Sat.Rași, Comuna Sălcioara, județul Ialomița,
 - ✓ exemplar va fi comunicat debitorului NIȚU D. GHEORGHE INTREPRINDERE INDIVIDUALĂ, CUI 32780613, cu sediul în comuna Sălcioara, sat Rași, str. Principală, nr. 59, jud. Ialomița
 - ✓ un exemplar va fi comunicat organului fiscal local **Administrația Județeană a Finanțelor Publice IALOMIȚA, cu sediul în Str. Matei Basarab nr. 14, Slobozia, C.P. 920031**
- III. cate un exemplar se va afișa, conform art. 839 alin. (3) Cod procedură civilă, la:
- ✓ JUDECĂTORIA URZICENI, JUDEȚUL IALOMIȚA cu sediul in Urziceni, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 9, județul Ialomița
 - ✓ **PRIMĂRIA COMUNEI SĂLCIOARA, JUDEȚUL IALOMIȚA cu sediul in Str. Bisericii nr. 28, Com. Sălcioara, Jud.Ialomița**
 - ✓ sediul organului de executare: **București B-dul. Libertății nr. 20 - 22, bl. 102, parter și mezanin, Sector 5**
 - ✓ locul situării imobilului **Comuna Sălcioara, Rasi, Strada PRINCIPALA, nr. 22, județul Ialomița;**
- IV. pentru îndeplinirea procedurii prevăzute de art. 839 alin. (4) Cod procedură civilă, se va proceda la:
- publicarea în 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	6709/2023
Data evaluării	14.02.2024
Executor	Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman
Tip proprietate	Imobil identificat prin Cartea Funciară nr. 22550 și numărul cadastral 22550, compus din teren intravilan în suprafață de 1.960 mp (din măsurători) și 1.950 mp (din acte), împreună cu locuința C1 (nr. cadastral 22550-C1), în suprafață construită la sol de 259 mp și suprafață construită desfășurată de 404 mp edificată pe acesta
Adresa proprietății	Strada Principală nr. 22, Sat Rași, Comuna Sălcioara, Județ Ialomița
Coordonate localizare	44.538556, 26.915588
Numere cadastrale	Teren: 22550 Construcții: 22550-C1 Locuință
Carte funciară nr.	22550 UAT Sălcioara
Cartier / amplasare	Strada Principală nr. 22, Sat Rași, Comuna Sălcioara, Județ Ialomița
Incadrarea în zona fiscală	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 localității.
Regim de înălțime	Parter + 1 Etaj

Utilități	Energie electrica, puț forat, fosă septică		
Finisaje	Medii, estimate de evaluator pe baza inspecției exterioare		
Suprafețe	Construcție		
	1. ADRESA:		Strada Principală nr. 22, Sat Rași, Comuna Sălcioara, Județ Ialomița
	2. DATE DE REFERINTA:		
	- an constructie Locuință C1	2021	mp
	- suprafață teren aferent	1.950	
	Locuință C1		
	Suprafata construită la sol locuință C1	259	mp
	Suprafață construit desfășurată C1	404	mp
	Teren St = 1.960 mp – din măsurători și 1.950 mp – conform documente (suprafață luată în considerare în cadrul prezentei evaluări) – intravilan		
Utilizare existentă	Proprietatea cu destinație rezidențială		
Ipoteze speciale	➤ Conform Extraselor de Carte Funciară avute la dispoziție sunt notate o serie de sarcini: drept de ipotecă în favoarea CEC BANK S.A și urmărirea silită în favoarea creditorilor AGRIS-SEEDS PLANTS S.R.L și PATRIA BANK S.A. Evaluarea a fost făcută în premiza acurateții datelor despre proprietar precum și a dreptului deplin 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 / construit desfășurată a construcției a fost preluată din Extrasul de Carte Funciară pus la dispoziție, iar suprafața utilă a fost estimată de evaluator ca fiind 80% din suprafața construită totală. În cazul apariției altor documente sau informații, ne rezervăm dreptul de a revizui prezentul raport.		

	➤ Conform Extrasului de Carte Funciară există o diferență între suprafața din acte (1.950 mp) și suprafața din măsurători (1.960 mp) a terenului intravilan. În cadrul prezentei evaluări, din motive de prudențialitate am luat în considerare suprafața din acte a terenului intravilan, respectiv 1.950 mp. Dacă apar alte informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare. ➤ Evaluatorul a făcut o convocare pentru inspecția proprietății (pentru data de 14.02.2024). Din cauza lipsei de posibilitate de acces în interiorul locuinței, prezenta evaluare a fost realizată cu inspecție exterioară, luând în considerare informațiile ce au putut fi prelevate exterior cu ocazia inspecției din data de 14.02.2024. În cazul apariției altor informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare.
--	--

ANEXA II



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară IALOMITA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slobozia

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 22550 Salcioara

Nr. cerere	42703
Ziua	14
Luna	04
Anul	2025

Cod verificare
100188458494



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:17
Nr. cadastral vechi:172

Adresa: Jud. Ialomita, UAT Salcioara, Loc. Rasi, Str PRINCIPALA, Nr. 22

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	22550	Din acte: 1.950 Masurata: 1.960	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.6	22550-C6	Jud. Ialomita, UAT Salcioara, Loc. Rasi, Str PRINCIPALA, Nr. 22	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:259 mp; LOCUINTA, CONSTR.IN 2021,P+1,SUPR.CONSTR.259 MP,SUPR. CONSTR.DESF.404 MP.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
7712 / 29/01/2019		
Act Notarial nr. 19, din 28/01/2019 emis de Rasovan Ivana; Act Administrativ nr. DP-2199926, din 11/07/2005 emis de Primaria SALCIOARA, Jud. Ialomita;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) NIȚU GHEORGHE, necasatorit	A1
95386 / 02/09/2019		
Act Notarial nr. 1371, din 30/08/2019 emis de Dutu Neagu Luiza Maria; Act Administrativ nr. 4, din 25/06/2019 emis de PRIMARIA SALCIOARA;		
B7	se noteaza autorizatia de construire nr.4/25.06.2019, emisa de Primaria comunei Salcioara, privind executarea lucrarilor de construire locuinta parter+etaj	A1
B8	Deodata cu inscrierea de la C3 se noteaza si interdictiile de instrainare, grevare cu sarcini, inchiriere, dezmembreare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare asupra imobilului de la A1 si asupra constructiei viitoare ce urmeaza a se edifica in baza autorizatiei de construire nr 4/25.06.2019 eliberata de Primaria Com Salcioara. 1) CEC BANK SA, CIF:361897	A1
129198 / 01/10/2021		
Act Administrativ nr. 4, din 25/06/2019 emis de PRIMARIA SALCIOARA; Act Administrativ nr. 2205, din 09/09/2021 emis de PRIMARIA SALCIOARA; Act Administrativ nr. 2360, din 27/09/2021 emis de PRIMARIA SALCIOARA; Act Administrativ nr. 2364, din 30/09/2021 emis de PRIMARIA SALCIOARA; Act Administrativ nr. 2364, din 20/10/2021 emis de PRIMARIA SALCIOARA;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) NIȚU GHEORGHE	A1.6 / B.11
44261 / 12/05/2022		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 0, din 12/05/2022 emis de TUTUIANU LILIANA;		
B11	deodata cu inscrierea de la C6 se noteaza si interdictiile de instrainare, grevare cu sarcini, inchiriere, dezmembreare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare asupra constructiei C6, in rangul incheierii nr.95386/02.09.2019. 1) CEC BANK SA, CIF:361897	A1.6

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
--	-----------

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
95386 / 02/09/2019	
Act Notarial nr. 1371, din 30/08/2019 emis de Dutu Neagu Luiza Maria; Act Administrativ nr. 4, din 25/06/2019 emis de PRIMARIA SALCIOARA;	
C3	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:222000 LEI si celelalte obligatii de plata aferente creditului asupra imobilului de la A1 si asupra constructiei viitoare ce urmeaza a se edifica in baza autorizatiei de construire nr 04/25.06.2019,eliberata de Primaria com Salcioara 1) CEC BANK SA, CIF:361897
41984 / 05/05/2022	
Somatie nr. -, din 04/05/2022 emis de SCPEJ COSOREANU SI ASOCIATII; Hotarare Judecatoreasca nr. -, din 25/06/2022 emis de JUDECATORIA URZICENI;	
C4	Se noteaza urmarirea silita imobiliara, inceputa de SCPEJ Cosoreanu&Asociatii, in dosar de executare nr. 304/2022 asupra imobilului, in vederea recuperarii sumei totale de 76.308,98 lei, reprezentand debit, plus cheltuielile de executare silita 1) AGRIS SEEDS-PLANTS SRL, CIF:28170536
44261 / 12/05/2022	
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 0, din 12/05/2022 emis de TUTUIANU LILIANA;	
C6	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:222000 LEI si celelalte obligatii de plata aferente creditului asupra constructiei C6, in rangul incheierii nr.95386/2019. 1) CEC BANK SA, CIF:361897
179765 / 12/12/2023	
Somatie nr. 80257, din 11/12/2023 emis de Dobra Ofelia-Camelia; Hotarare Judecatoreasca nr. INCUVIINTARE, din 15/11/2023 emis de JUDECATORIA URZICENI;	
C7	Se noteaza urmarirea silita imobiliara, inceputa de SPEJ Dobra & Caliman, in dosar de executare nr. 6709/2023 privind pe Nitu Gheorghe, in vederea recuperarii sumei de 59668,60 lei reprezentand debit plus cheltuieli de executare silita 1) PATRIA BANK SA, CIF:114470210
23169 / 27/02/2024	
Act Administrativ nr. 1200/2023, din 27/02/2024 emis de Ghinea Ioan-Emanuel; Hotarare Judecatoreasca nr. 7755/330/2023, din 29/01/2024 emis de Judecatoria Urziceni;	
C8	Se noteaza urmarirea silita imobiliara, inceputa de BEJA Olteanu, Haja si Ghinea, in dosar de executare nr. 1200/2023 asupra imobilului de la A1, proprietatea debitorului Nitu Gheorghe, in vederea recuperarii sumei de 95616,75 lei reprezentand debit restant plus cheltuieli de executare silita 1) RODBUN GRUP SA, CIF:17723673
45102 / 15/04/2024	
Hotarare Judecatoreasca nr. dosar 7767/330/2023, din 11/01/2024 emis de Judecatoria Urziceni;	
C9	Se noteaza urmarirea silita imobiliara, inceputa de BEJ Nitu Ion, in dosar de executare nr. 94/2023 asupra imobilului, proprietatea debitorului Nitu Gheorghe, in vederea recuperarii sumei de 13.823,84 lei reprezentand cval marfa si cheltuieli de executare silita 1) SC RIVERA INVESTMENTS SRL, CIF:22755000
45155 / 15/04/2024	
Somatie nr. dosar 95/2023, din 15/04/2024 emis de BEJ NITU ION; Hotarare Judecatoreasca nr. dosar 7768/330/2024, din 11/01/2024 emis de Judecatoria Urziceni;	
C10	se noteaza urmarirea silita imobiliara, inceputa in dosar de executare nr. 95/2023, asupra imobilului de mai sus, proprietatea debitorului Nitu Gheorghe, in vederea recuperarii sumei totale de 122.636,49 lei, reprezentand cval marfa si cheltuieli de executare silita, la cererea creditorului : RIVERA INVESTMENTS SRL
29955 / 18/03/2025	
Somatie nr. 727/2024, din 14/03/2025 emis de Bati Dan-Cristian; Hotarare Judecatoreasca nr. 9493/330/2024, din 04/02/2025 emis de Judecatoria Urziceni;	
C11	Se noteaza urmarirea silita imobiliara inceputa de BEJ Bati Dan Cristian, in dosar de executare nr.727/2024, asupra imobilului inscris la A1, A1.6, proprietatea debitorului NIȚU GHEORGHE, in vederea recuperarii sumei de 9323,15 LEI, reprezentand debit si cheltuieli de

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

Pagina 2 din 5

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C11	executare silită.	A1, A1.6
	1) BRD-GSG SA	