



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel București

# BIROUL EXECUTORILOR JUDECĂTOREȘTI ASOCIAȚI

## EXECUTORIS

București - 031625, Str. Baba Novac nr. 17, Complex BABA NOVAC, Sector 3 C.I.F. RO 29995027  
tel/fax: 0771 049 583; fax: 021 324 26 19 e-mail: contact@executoris.ro www.executoris.ro

Dosar de executare nr. 2498/2024  
CF 130211

### PUBLICATIE DE VÂNZARE IMOBILIARA

emisa azi 15.05.2025

NOI BEJA EXECUTORIS, prin executor judecătoresc Bucur Serban Constantin, avand toate datele de identificare in antet,

Avand in vedere Incheierea de incuviintare a executarii silita din 17.12.2024 pronuntata de Judecatoria Buftea in dosar nr. 35015/94/2024 in baza titlului executoriu constand in Contractul de credit 6464/30.09.2022 impreuna cu Actul additional 1/28.03.2024 garantat prin Contractul de fideiusiune 6464/30.09.2022, Contractul de ipoteca mobiliara 6464IC/30.09.2022 si Contractul de ipoteca imobiliara autentificat sub nr. 2078/30.09.2022 de NP Cipu Alexandru prin care se dispune obligarea debitorilor **ADDRESS CONSTRUCT DESIGN S.R.L.** cu sediul in Voluntari, Bdul. Pipera nr. 141D-1B, camera 1, Judetul Ilfov si **MARULIS Gabriela Alina** cu domiciliul in Voluntari, B-dul Pipera nr. 141D-1B, bl. C1, Judetul Ilfov la plata sumelor datorate creditoarei **TBI BANK EAD SOFIA - SUCURSALA BUCURESTI** cu sediul in Bucuresti, Str. Putul lui Zamfir nr. 8-12, et. 4, sector 1 la care se adauga cheltuielile ocazionate cu executarea silita,

Prin prezenta publicatie de vanzare aducem la cunostinta generala faptul ca:

La data de 17.06.2025 ora 11:00 va avea loc la sediul BEJA EXECUTORIS, cu sediul specificat in antet, vânzarea la licitație publica a imobilului situat in Voluntari - 077190, B-dul Pipera nr. 141D-1B, Judetul Ilfov, imobil inregistrat in C.F. nr. 130211, localitatea Voluntari - teren intravilan avand suprafata de 450 mp si constructia C1 avand regim de inaltime P+E+Er2 avand SU 310,80 mp respectiv SUT 524,50 mp plus terasa 186,80 mp; anul construirii 2022, imobil situat in cadrul ansamblului rezidential „Oxygen Home”; constructie cu dotari moderne (smart home), finisaje de calitate superioara, fatada ventilata, sistem incalzire prin pardoseala deservit de pompe de caldura cu foraj geotermal Ecoforest si recuperator de caldura Thessla Green, climatizare prin sistem de tavane racite; teren imprejmuit, sistem degivrare rampa garaj, trotuare si terase, sistem irigatii pentru gradina, sistem smart home complet automatizat; stadiu fizic estimat de realizare al constructiei C1: 93,50%.

Prețul la care a fost evaluat imobilul este de 5.602.600,00 lei (din care pretul terenului este de 1.119.900,00 lei iar pretul constructiei de 4.482.700,00 lei) și a fost stabilit prin Incheierea din data de 14.04.2025 emisa de subsemnatul executor avand la baza raportul de evaluare intocmit de evaluator Cotet Magurean Bogdan.

#### Termen II licitație.

Prețul de pornire al licitației la acest termen este de 4.201.950,00 lei reprezentand 75% din pretul de pornire al primei licitații.

#### CONDITII PRIVIND LICITATIA:

1. Poate participa la licitație, in calitate de licitator, orice persoana care are capacitate deplina de exercitiu, precum si capacitatea sa dobândeasca bunul ce se vinde, conform art. 843 alin. (1) NCPC. In conformitate cu prevederile art. 1191 C.civ, ofertele de pret in vederea participarii la licitație sunt revocabile doar pana la data si ora stabilite pentru licitație;

2. In cazul in care persoanele care vor sa participe la licitație sunt reprezentate prin mandatar, acesta va avea obligatia de a prezenta in original o procura speciala autentica, conform art. 843 alin. (4) NCPC;

3. Nu vor putea participa, fiind incapabili de a cumpara la licitație publica, persoanele prevazute la art. 1.654 Cod civil;

4. Debitorul nu poate licita nici personal, nici prin persoane interpuise, conform interdictiilor stabilite prin art. 843 alin. (2) NCPC;

5. Sub sanctiunea decaderii din dreptul de a participa la licitație, persoanele care vor sa cumpere imobilul sunt obligate sa depuna in contul de consemnari RO66BRELO002000627050101 cont RON sau RO12BRELO002000627050200 cont EUR, ambele deschise la Libra Internet Bank S.A. aparținând B.E.J.A. EXECUTORIS având C.I.F. RO 29995027, cu cel puțin 1 (una) zi lucrătoare inaintea termenului de licitație stabilit pentru vânzare, o garantie de participare reprezentând 10% din prețul de pornire al licitației, iar dovada consemnării respectiv recipisa de consemnare in original impreuna cu oferta de cumparare va fi depusa la executorul judecătoresc, conform dispozitiilor art. 839 alin. (1) lit. k) si l) si art. 844 alin. (1) NCPC, raportate la art. 181 alin. 2 NCPC. Excepție fac ofertele de cumparare cel puțin egale cu pretul de incepere al licitației, care pot fi depuse inclusiv in ziua licitației. Totodata, persoanele prevazute mai sus vor avea obligatia de a depune, odata cu dovada consemnării garanției si oferta de cumparare, copie de pe B.I./C.I., iar in cazul persoanelor juridice copie de pe certificatul de inregistrare la Registrul Comertului si de pe certificatul de inregistrare fiscala; Hotarare AGA si imputernicire;

6. Nu au obligația de a depune garanția prevazuta mai sus: creditorii urmaritori sau intervenienti; persoanele care, impreuna cu debitorul, au asupra imobilului urmarit un drept de proprietate comuna pe cote-parti; titularii unui drept de preemțiune, conform dispozitiilor art. 844 alin. (2) si (3) NCPC;

7. In situatia in care valoarea creanței ipotecare sau valoarea cotei-parti a proprietarului nu acopera cuantumul garanției, persoanele prevazute la pct. 6, vor avea obligatia sa completeze diferenta, conform dispozitiilor art. 844 alin. (4) NCPC;

8. Persoanele care s-au inregistrat la licitație se vor prezenta personal la data și ora stabilite pentru vânzare la sediul B.E.J.A. EXECUTORIS având asupra lor cartea de identitate/procura autentificata in original;



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel București

# BIROUL EXECUTORILOR JUDECĂTOREȘTI ASOCIAȚI

## EXECUTORIS

București - 031625, Str. Baba Novac nr. 17, Complex BABA NOVAC, Sector 3 C.I.F. RO 29995027  
tel/fax: 0771 049 583; fax: 021 324 26 19 e-mail: contact@executoris.ro www.executoris.ro

9. Toti cei care pretind vreun drept asupra imobilului sunt somati sa il anunte executorului judecatesc inainte de data stabilita pentru vânzarea imobilului, sub sancțiunea de a nu li se mai lua in considerare, conform dispozitiilor art. 839 alin. (1) lit. j) NCPC;

10. Titularul unui drept de preemțiune care nu a participat la licitație nu va mai putea sa isi exercite dreptul dupa adjudecarea imobilului, conform prevederilor art. 848 NCPC;

11. Prețul de incepere al licitației este de 75% din pretul de pornire al primei licitații. Daca nu se obtine pretul de incepere a licitației si exista cel puțin 2 licitatori, la acelasi termen, bunul va fi vândut la cel mai mare pret oferit, dar nu mai puțin de 30% din pretul de pornire a primei licitații. Vânzarea se va putea face chiar daca se prezinta o singura persoana care ofera pretul de la care incepe licitația, conform dispozitiilor art. 846 alin. (8) NCPC.

12. Dupa adjudecarea bunului adjudecatarul este obligat sa depuna prețul in termen de cel mult 30 de zile de la data vânzării in conturile indicate mai sus, pe seama și la dispoziția executorului judecatesc, conform art. 850 alin. 1 NCPC;

13. In cazul in care adjudecatarul nu depune prețul in termenul de 30 de zile de la data vânzării, imobilul se va scoate din nou in vânzare in contul adjudecatarului, la pretul de incepere a licitației la care bunul a fost adjudecat, falsul adjudecatar fiind obligat sa plateasca cheltuielile prilejuite de noua licitație și eventuala diferența de preț, conform art. 851 alin. (1) NCPC. Daca la noul termen de licitație imobilul nu a fost vândut, falsul adjudecatar este obligat sa plateasca toate cheltuielile prilejuite de urmarirea imobilului, conform art. 851 alin. (2) NCPC;

14. Creditorii urmaritori sau intervenienți nu pot sa adjudece bunurile oferite spre vânzare la o valoare mai mica de 75% din pretul de pornire a primei licitații conform dispozitiilor art. 843 alin. (5) NCPC;

15. Când adjudecatar este un creditor, acesta poate depune creanța sa in contul prețului, fiind totodata obligat sa depuna diferența de preț in termen de cel mult 30 de zile de la data vânzării. Daca exista alți creditori care au un drept de preferința in condițiile art. 864 și 866 NCPC, creditorul urmaritor va depune până la concurența prețului de adjudecare și suma necesara pentru plata creanțelor acestora, conform art. 850 alin. (2) NCPC;

16. Eliberarea actului de adjudecare se va face in conformitate cu prevederile art. 854 NCPC numai dupa plata integrala a prețului;

17. In cazul in care imobilul se vinde grevat de drepturile de uzufruct, uz, abitație sau servitute, intabulate ulterior inscrierii vreunei ipotece, daca creanțele creditorilor urmaritori nu vor fi acoperite la prima licitație, se va proceda in aceeași zi la o noua licitație pentru vânzarea imobilului liber de aceste drepturi. Pretul de la care vor incepe aceste licitații va fi cel prevazut la art. 846 alin. (6) si (7) NCPC, conform dispozitiilor art. 839 alin. (1) lit. h) NCPC;

18. In conformitate cu dispozitiile art. 246 C.pen. "fapta de a indeparta prin constrangere sau corupere un participant la o licitație publica ori intelegerea intre participanti pentru a denatura pretul de adjudecare constituie infractiune si se pedepseste cu inchisoarea de la unu la cinci ani".

Prezenta publicație s-a intocmit in conformitate cu dispozitiile art. 839 alin. (1)-(3) NCPC in 8 exemplare astfel:

1) - Dosar executiune nr. 2498/2024 si afisata la sediul organului de executare, respectiv la BEJA EXECUTORIS - str. Baba Novac 17, Complex Baba Novac, sector 3 Bucuresti;

**Pentru afisare**, conform art. 839 alin.(3) NCPC drept pentru care va solicitam sa ne comunicati dovada afisarii, in conformitate cu prevederile art. 839 alin.(6) NCPC:

2) - la sediul instanței de executare, respectiv la Judecatoria Buftea;

3) - la locul situarii imobilului urmarit;

4) - la sediul primariei in a carei raza teritoriala este situat imobilul;

**Pentru comunicare**, conform art. 839 alin. (1) NCPC, catre:

5) - creditoarea **TBI BANK EAD SOFIA - SUCURSALA BUCURESTI** cu sediul in Bucuresti, Str. Putul lui Zamfir nr. 8-12, et. 4, sector 1;

6) - debitorii **ADDRESS CONSTRUCT DESIGN S.R.L.** cu sediul in Voluntari, Str. Pipera nr. 141D-1B, camera 1, Judetul Ilfov si **MARULIS Gabriela Alina** cu domiciliul in Voluntari, B-dul Pipera nr. 141D-1B, bl. C1, Judetul Ilfov;

7) - organ fiscal local - ANAF Ilfov;

Un exemplar al publicatiei de vanzare va fi publicat online in Registrul electronic de publicitate a vanzarii bunurilor supuse executarii silite <http://www.unejr.ro>.

Executor judecatesc  
Bucur Serban Constantin