

Dosar de executare silită nr.: 13451/2024

Nr. înregistrare: 82529/27.05.2025

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 1/27.05.2025

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 03.07.2025, 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 imobilului identificat prin Cartea Funciară nr. 62862 și numărul cadastral 62862, situat în Comuna Tunari, str. Castanului, nr. 13C, județul Ilfov, compus din teren intravilan în suprafață de 321 mp, categoria de folosință curți-construcții, împreună cu construcția C1 edificată pe acesta având regim de înălțime P, identificată cu nr. cadastral 62862-C1, în suprafață construită al sol de 90 mp și având o suprafață desfășurată de 90 mp, împreună cu cota de $\frac{1}{4}$ din imobilul identificat prin Cartea Funciară nr. 62863 și numărul cadastral 62863, situat în Comuna Tunari, Lot 5, tarla nr.41, parcela nr.157/30, județul Ilfov, compus din teren intravilan în suprafață de 209 mp cu destinația drum de acces, proprietatea debitorului TUCAMAR SALES STRATEGY SRL , CUI 40636210, J23/275/2022 , cu sediul în Strada Castanului, Nr. 13C, Comuna Tunari, 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 671.900,00 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 **PATRIA BANK S.A., CUI 11447021**, J40/9252/2016, cu sediul în Șos. Pipera nr. 42, clădirea GlobalWorth Plaza, etajele 8 și 10, Municipiul București, sector 2
- în contradictoriu cu debitorul **TUCAMAR SALES STRATEGY SRL , CUI 40636210**, J23/275/2022 , cu sediul în Strada Castanului, Nr. 13C, Comuna Tunari, județul Ilfov
- în baza titlului executoriu reprezentat de **Contract de credit nr.221470/20.01.2022**
- încheierea pronunțată de: JUDECATORIA BUFTEA, JUDETUL ILFOV in dosar nr. 34019/94/2024, la data de 13.12.2024 prin care a fost incuviințată executarea silită
- încheierea emisă Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman în data de 27.05.2025 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 27.05.2025 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. 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 **9** 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 **PATRIA BANK S.A., CUI 11447021, J40/9252/2016**, cu sediul în Șos. Pipera nr. 42, clădirea GlobalWorth Plaza, etajele 8 și 10, Municipiul București, sector 2
 - ✓ un exemplar va fi comunicat titularilor sarcinilor/drepturilor de preferință din extrasul CF **ALPHA BANK ROMANIA SA, CUI 5062063**, cu sediul în **București, șos. București-Ploiești nr.172-176, et.4, clădirea Platinum Business & Convention Center, sector 1**
 - ✓ un exemplar va fi comunicat debitorului proprietar **TUCAMAR SALES STRATEGY SRL , CUI 40636210, J23/275/2022**, cu sediul în Strada Castanului, Nr. 13C, Comuna Tunari, 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. câte un exemplar se va afișa, conform art. 839 alin. (3) Cod procedură civilă, la:
 - ✓ **JUDECĂTORIA BUFTEA, JUDEȚUL ILFOV** cu sediul în Oraș Buftea, strada Știrbei Vodă nr.24, județul Ilfov
 - ✓ **PRIMĂRIA COMUNEI TUNARI, JUDEȚUL ILFOV** cu sediul în Strada Mihai Eminescu nr. 1, Com. Tunari, Jud. Ilfov
 - ✓ sediul organului de executare: **București B-dul. Libertății nr. 20 - 22, bl. 102, parter și mezanin, Sector 5**

✓ locul situării imobilului **Comuna Tunari, str. Castanului, nr. 13C, județul Ilfov;**

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	13451/2024
Data evaluării	03.04.2025
Executor	Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman
Tip proprietate	Imobil identificat prin Cartea Funciară nr. 62862 și numărul cadastral 62862, compus din teren intravilan în suprafață de 321 mp împreună cu construcția C1 (nr. cadastral 62862-C1), în suprafață construită la sol de 90 mp edificată pe acesta și împreună cu cota de ¼ din teren identificat cu nr. cadastral 62863 cu destinația drum de acces
Adresa proprietății	Strada Castanului nr. 13C, Localitatea Tunari, Județ Ilfov
Coordonate localizare	44.544208, 26.150416
Acces	Conform inspecție pe teren, localizare pe ANCPI și informații puse la dispoziție de dl. executor, accesul către imobilul subiect se face din drum de acces identificat cu nr. cadastral 62863, deținut de proprietar în cotă de ¼ din total suprafață de 209 mp.
Numere cadastrale	Teren: 62862 Construcții: 62862-C1 Locuință
Carte funciară nr.	62862 UAT Tunari
Cartier / amplasare	Strada Castanului nr. 13C, Localitatea Tunari, Județ Ilfov
Incadrarea în zona fiscală	Nu am avut informații cu privire la încadrarea în zona fiscală a proprietății subiect. Din punct de vedere geografic, proprietatea subiect este situată în zona mediană a localității.
Regim de înălțime	Parter
Utilități	Energie electrică, gaz, apă, canalizare, centrală termică
Finisaje	Medii, estimate de evaluator pe baza inspecției exterioare
Suprafețe	Construcție

	1. ADRESA: Strada Castanului nr. 13C, Tunari, județ Ilfov		
	2. DATE DE REFERINTA:		
	- an constructie	2021	
	- suprafață teren aferent	321.00	mp
	Locuință C1 : Parter		
	Suprafață construită parter	90.00	mp
	Teren St = 321 mp, intravilan categoria de folosință curți-construcții		
Utilizare existentă	Proprietatea cu destinație rezidențială		
Ipoteze speciale	➤ Conform Extrasului de Carte Funciară avut la dispoziție este notat un drept de ipotecă în favoarea ALPHA BANK ROMANIA SA și urmărirea silită în favoarea PATRIA BANK SA. 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 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. ➤ Evaluatorul a făcut o convocare pentru inspecția proprietății (pentru data de 03.04.2025). 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 03.04.2025. În cazul apariției altor informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare.		

ANEXA II



ANCP
AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 62862 Tunari

Nr. cerere 34595
Ziua 28
Luna 01
Anul 2025

Cod verificare
100185224843



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Tunari, Str. CASTANULUI, Nr. 13C, Jud. Ilfov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	62862	321	Teren împrejmuit; Accesul se efectuează prin imobilul identificat cu nr. cad. 62863.

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	62862-C1	Loc. Tunari, Str. CASTANULUI, Nr. 13C, Jud. Ilfov	Nr. niveluri:1; An construire:2021; S. construită la sol:90 mp; S. construită desfasurată:90 mp; Locuința, P. structura B.A. cu pereti de cărămidă, detine certificat energetic.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
12280 / 12/01/2022		
Act Notarial nr. 36, din 11/01/2022 emis de Molcut Iulia;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) TUCAMAR SALES STRATEGY SRL, CIF:40636210	A1, A1.1
129760 / 05/04/2023		
Act Notarial nr. 351, din 04/04/2023 emis de Manolescu Andreea;		
B11	se notează interdicția de grevare cu sarcini și/sau servituti 1) ALPHA BANK ROMÂNIA SA, CIF:5062063	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
129760 / 05/04/2023		
Act Notarial nr. 351, din 04/04/2023 emis de Manolescu Andreea;		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:465812 LEI și celelalte obligații aferente creditului 1) ALPHA BANK ROMÂNIA SA, CIF:5062063	A1, A1.1
34595 / 28/01/2025		
Somație nr. 7241 dos. exec. 13451/2024, din 20/01/2025 emis de Dobra Ofelia-Camelia; Hotărâre judecătorească nr. 17886 dos.34019/94/2024, din 13/12/2024 emis de JUD. BUFTEA;		
C4	Se notează urmărirea imobilului pentru suma de 87054,54 lei reprezentând debit și cheltuieli de executare, la cererea creditorului PATRIA BANK SA privind pe debitorul TUCAMAR SALES STRATEGY SRL	A1, A1.1

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 62863 Tunari

Nr. cerere	245491
Ziua	27
Luna	05
Anul	2025

Cod verificare
100189810743



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Ilfov, UAT Tunari, Loc. Tunari, Lot 5

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	62863	209	Teren neîmprejmuit; Cale de acces. Accesul se efectuează prin lotul 6.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
319579 / 21/07/2021			
Act Notarial nr. Act de dezlipire aut. nr. 1796, din 20/07/2021 emis de Munteanu Ovidiu Lazar;			
B1	Se înființează cartea funciară 62863 a imobilului cu numărul cadastral 62863 / UAT Tunari, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 52513 înscris în cartea funciară 52513;		A1
Act Administrativ nr. 280850, din 28/06/2021 emis de OCPI ILFOV;			
B4	se notează faptul că a fost avizată documentația de dezmembrare a imobilului cu nr. cad. 52513 în 6 loturi: cu nr cad. de la 62859 la 62864		A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 52513/Tunari, inscrista prin incheierea nr. 304021 din 12/07/2021;			
Act Administrativ nr. 4163973, din 21/12/2020 emis de ONRC;			
B5	se notează schimbarea numelui proprietarului tabular MYSTYC COM S. R.L. în MYSTYC RESIDENCE S.R.L.		A1
534630 / 25/11/2021			
Act Notarial nr. contract de vânzare aut nr 2973, din 25/11/2021 emis de Munteanu Ovidiu Lazar;			
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/4 1) LIPAN NICOLETA, necasatorita		A1
Act Notarial nr. contract de ipoteca imobiliară aut.nr.2974, din 25/11/2021 emis de Munteanu Ovidiu Lazar;			
B8	Se notează interdicțiile de înstrăinare, grevare, închinare, dezmembrare, alipire, construire, demolare și comodat 1) ING BANK N.V. AMSTERDAM, SUCURSALA BUCUREȘTI, CIF:6151100		A1
548272 / 07/12/2021			
Act Notarial nr. contract de vânzare aut. sub nr. 3050, din 06/12/2021 emis de NP Munteanu Ovidiu Lazar;			
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/4 1) BRATU ALEXANDRU-MIHAI, casatorit cu 2) BRATU ALINA ALEXANDRA		A1
Act Notarial nr. contract de ipoteca imobiliară aut. sub nr. 3051, din 06/12/2021 emis de NP Munteanu Ovidiu Lazar;			
B10	se notează interdicțiile de înstrăinare, grevare, schimb, închinare, dezmembrare, alipire, demolare, construire, restructurare și amenajare, în favoarea: BANCA TRANSILVANIA SA		A1
12281 / 12/01/2022			
Act Notarial nr. 36, din 11/01/2022 emis de Molcut Iulia;			
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/4 1) TUCAMAR SALES STRATEGY SRL, CIF:40636210		A1
123580 / 18/03/2022			
Act Notarial nr. 382, din 16/03/2022 emis de Morcov Alexandru;			

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

Pagina 1 din 4

Extrase pentru informare on-line la adresa eapay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 25/100 1) ILIESCU ALEXANDRINA, necasatorita	A1
129761 / 05/04/2023		
Act Notarial nr. 351, din 04/04/2023 emis de Manolescu Andreea;		
B14	se notează interdicția de grevare cu sarcini și/sau servituti în favoarea 1) ALPHA BANK ROMÂNIA SA, CIF:5062063	A1
OBSERVAȚII: B11		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
534630 / 25/11/2021		
Act Notarial nr. contract de ipoteca imobiliară aut.nr.2974, din 25/11/2021 emis de Munteanu Ovidiu Lazar;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:339983 LEI și celelalte obligații aferente creditului pentru cota de 1/4 din imobil proprietar LIPAN NICOLETA 1) ING BANK N.V. AMSTERDAM, SUCURSALA BUCUREȘTI, CIF:6151100	A1
548272 / 07/12/2021		
Act Notarial nr. contract de ipoteca imobiliară aut. sub nr. 3051, din 06/12/2021 emis de NP Munteanu Ovidiu Lazar;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:332951 LEI plus celelalte obligații de plată aferente creditului, asupra cotei de 1/4 din imobil, înscrisă sub B.9 1) BANCA TRANSILVANIA S.A., CIF:16544734	A1
129761 / 05/04/2023		
Act Notarial nr. 351, din 04/04/2023 emis de Manolescu Andreea;		
C5	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:465812 LEI și celelalte obligații aferente creditului 1) ALPHA BANK ROMÂNIA SA, CIF:5062063	A1
OBSERVAȚII: B11		
34620 / 28/01/2025		
Hotărâre Judecătorească nr. 17886 încheiere - Dosar nr. 34019/94/2024, din 13/12/2024 emis de JUDECĂTORIA BUFTEA; Somatie nr. 7238 - Dosar executare silită 13451/2024, din 20/01/2025 emis de Dobra Ofelia-Camelia;		
C6	se notează urmărirea imobilului pentru suma în cuantum de 87054,54 LEI, la cererea creditorului PATRIA BANK S.A., privind pe debitorul TUCAMAR SALES STRATEGY SRL	A1
OBSERVAȚII: B11		