

Dosar de executare silită nr.: 648/2025

Nr. înregistrare: 101665/27.06.2025

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 1/27.06.2025

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 04.08.2025, 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. 32348 și numărul cadastral 32348, situat în Comuna Barcanesti, Condeesti, Strada Bisericii Sfântul Nicolae, nr. 36-38, c.p. 927045, județul Ialomita, compus din cota de 1/2 din teren în suprafață de 2.000 m.p. și construcția edificată pe acesta, din cărămidă, învelită cu țiglă, formată din trei camere, o bucătărie, având ca anexe un grajd și o magazie, învecinată la nord cu proprietatea lui Dina Bebe, la sud cu coasta, la est cu proprietatea lui Cristea Oița, iar la vest cu proprietatea lui Cuta Dina., proprietatea debitorului SCHÄFER ANA-LUMINIȚA, cu domiciliul în Str. Bisericii Sfântul Nicolae nr. 6, Sat. Condeesti, Comuna Barcanesti, 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 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 76.950,00 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 **TBI BANK EAD, CUI 131134023**, reînregistrată în Registrul Comerțului ținut de Agenția de Înregistrare de pe lângă Ministerul Justiției, autorizată ca instituție bancară și

desfășurând activitate bancară conform licenței nr. B 30 și Ordinelor Băncii Naționale a Bulgariei nr. RD 22-1067/13.08.2003, RD 22-1560/20.07.2007, RD 22-2270/16.11.2009, RD 22-0451/28.02.2012 și RD nr. 22-0451/22.10.2012, cu sediul în Republica Bulgaria, Sofia, 1421, str. Dimitar Hadzhikotzev 52-54, **cu domiciliul ales pentru comunicarea actelor de procedură în București, str. Puțul lui Zamfir nr. 8-12, et. 4, sector 1**, reprezentat de Consilier juridic Andrei Grigoriu

- în contradictoriu cu debitorul **SCHÄFER ANA-LUMINIȚA**, cu domiciliul în Str. Bisericii Sfântul Nicolae nr. 6, Sat. Condeesti, Comuna Barcanesti, județul Ialomita
- în baza titlului executoriu reprezentat de **Contract de credit 20242069487 din data de 25-03-2024**
- încheierea pronunțată de: JUDECATORIA URZICENI, JUDETUL IALOMITA în dosar nr. 1028/330/2025, la data de 06.03.2025 prin care a fost încuviințată executarea silită
- încheierea emisă Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman în data de 27.06.2025 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 27.06.2025 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 **TBI BANK EAD, CUI 131134023**, reînregistrată în Registrul Comerțului ținut de Agenția de Înregistrare de pe lângă Ministerul Justiției, autorizată ca instituție bancară și desfășurând activitate bancară conform licenței nr. B 30 și Ordinelor Băncii Naționale a Bulgariei nr. RD 22-1067/13.08.2003, RD 22-1560/20.07.2007, RD 22-2270/16.11.2009, RD 22-0451/28.02.2012 și RD nr. 22-0451/22.10.2012, cu sediul în Republica Bulgaria, Sofia, 1421, str. Dimitar Hadzhikotzev 52-54, **cu domiciliul ales pentru comunicarea actelor de procedură în București, str. Puțul lui Zamfir nr. 8-12, et. 4, sector 1**, reprezentat de Consilier juridic Andrei Grigoriu
 - ✓ un exemplar va fi comunicat debitorului proprietar **SCHÄFER ANA-LUMINIȚA**, cu domiciliul în Str. Bisericii Sfântul Nicolae nr. 6, Sat. Condeesti, Comuna Barcanesti, județul Ialomița
 - ✓ un exemplar va fi comunicat **coproprietarilor SCHAFER RĂZVAN-FLORIN, C.N.P. 1810629420028, Str. Bisericii Sfântul Nicolae, nr. 6, Sat Condești (com. Bărcănești), jud. Ialomița**

- ✓ un exemplar va fi comunicat organului fiscal local **Unitatea Fiscală Municipală Urziceni, cu sediul în Municipiul Urziceni, Str. Revoluției nr. 11A, județul Ialomița**
- 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 BĂRCĂNEȘTI, JUDEȚUL IALOMIȚA cu sediul in Comuna Bărcănești, Șos. Mihai Viteazu nr. 174, Jud. Ialomița**
 - ✓ sediul organului de executare: **București B-dul. Libertății nr. 20 - 22, bl. 102, parter și mezanin, Sector 5**
 - ✓ locul situării imobilului **Comuna Barcanesti, Condeesti, Strada Bisericii Sfântul Nicolae, nr. 36-38, c.p. 927045, 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









Număr dosar executare	648/2025
Data evaluării	27.05.2025
Executor	Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman
Tip proprietate	Imobil compus din cota 1/2 din teren intravilan identificat prin Cartea Funciară nr. 32348 și numărul cadastral 32348 în suprafață de 2.000 mp din acte și 2.031 mp conform Extras de Carte Funciară, împreună cu construcțiile C1 Locuință în suprafață construită la sol de 94,65 mp și C2 Magazie în suprafață construită la sol de 20,78 mp edificată pe acesta
Adresa proprietății	Strada Bisericii Sfântul Nicolae, nr. 36-38, Sat Condeești, Comuna Bărcănești, Județ Ialomița
Coordonate localizare	44.625767, 26.674511
Numere cadastrale	Teren: 32348 Construcții: 32348-C1 Locuință 32348-C2 Anexă magazie
Carte funciară nr.	32348 UAT Bărcănești
Cartier / amplasare	Strada Bisericii Sfântul Nicolae, nr. 36-38, Sat Condeești, Comuna Bărcănești, Județ Ialomița
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 periferică a comunei.
Regim de înălțime	Parter
Utilități	Electricitate, puț forat și fosă septică
Finisaje	Finisaje inferioare, construcții în stare avansată de degradare, conform inspecție exterioară

Suprafețe	Construcții		
	1. ADRESA: Strada Bisericii Sfântul Nicolae nr. 36-38, Comuna Bărcănești, județ Ialomița		
	2. DATE DE REFERINȚĂ:		
	- an construcție	1960	
	- suprafață teren aferent	2,031.00	mp
	Construcție C1-locuință	94.65	mp
	Construcție C2-magazie	20.78	mp
	TOTAL Construcții	115.43	mp
	Teren St = 2.000 mp (Conform Contract de Vânzare Cumpărare) și 2.031 mp (conform Extras de Carte Funciară) – suprafață luată în considerare în cadrul prezentei evaluări, intravilan, din care 608 mp categoria de folosință curți-construcții și 1.423 mp categoria arabil		
Utilizare existentă	Proprietatea cu destinație rezidențială		
Ipoteze speciale	➤ Conform Extras de Carte Funciară avut la dispoziție este notată urmărirea silită în favoarea TBI BANK EAD. Evaluarea a fost făcută în premiza acurateții datelor despre proprietar precum și a dreptului deplin de proprietate, valabil, tranzacțional și liber de orice sarcină. ➤ Evaluatorul a făcut o convocare pentru inspecția proprietății (pentru data de 27.05.2025). 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 27.05.2025. 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 construcțiilor 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 la data inspecției pe baza adresei din documentele de proprietate avute la dispoziție coroborate cu localizarea pe ANCPI. În cazul apariției altor informații ne rezervăm dreptul de a revizui prezentul raport de 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. 32348 Barcanesti

Nr. cerere 30595
Ziua 19
Luna 03
Anul 2025

Cod verificare
100387571320



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. Ialomita, UAT Barcanesti, Loc. Condeesti, Str Bisericii Sfântul Nicolae, Nr. 36-38

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32348	2.031	Teren împrejmuit; Imobil înscris în CF sporadic 27026;

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	32348-C1	Jud. Ialomita, UAT Barcanesti, Loc. Condeesti, Str Bisericii Sfântul Nicolae, Nr. 36-38	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:94 mp; S. construita desfasurata:94 mp; C1- locuinta, s.c. 94,65 mp
A1.2	32348-C2	Jud. Ialomita, UAT Barcanesti, Loc. Condeesti, Str Bisericii Sfântul Nicolae, Nr. 36-38	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:21 mp; S. construita desfasurata:21 mp; C2- magazine, s.c. 20,78 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
86150 / 19/07/2024	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Barcanesti); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 32348 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 8955.
Actiune în instanță nr. 5556, din 10/06/1998 emis de .;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/2 1) SCHAFER ANA-LUMINITA , vadova
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/2 1) SCHAFER RAZVAN FLORIN , necasatorit

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
30595 / 19/03/2025	
Somație nr. 40783, din 14/03/2025 emis de Dobra Ofelia-Camelia; Hotarare Judecatoreasca nr. INCHEIERE, din 06/03/2025 emis de JUD URZICENI;	
C1	se noteaza conf. art. 822, pct. 1, din Codul de Procedura Civila, urmarirea silita inceputa în dosar de executare nr. 648/2025, asupra cotei de 1/2 din imobil, proprietatea debitorului SCHAFER ANA-LUMINITA, de la B2, pentru suma de 25.127,92 lei, reprezentand debit și cheltuieli de executare silita, la cererea creditorului : TBI BANK EAD