

Dosar de executare silită nr.: 1047/2025

Nr. înregistrare: 106104/10.07.2025

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 1/10.07.2025

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 19.08.2025, ora 11:00, 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. 24460 și numărul cadastral 24460, situat în Comuna Sarulesti, sat Sandulita, cvartal 10, parcelele 285, 286, 287, 288, județul Calarasi, compus din teren intravilan în suprafață de 1.113 mp împreună cu construcția rezidențială neintabulată edificată pe acesta. Potrivit art. 814 alin. 3 Cod procedură civilă sunt supuse urmăririi silite, odată cu imobilul înscris în cartea funciară, și orice alte lucrări autonome sau adăugate, potrivit Codului civil, chiar dacă acestea din urmă nu sunt înscrise în cartea funciară la data începerii urmăririi, proprietatea debitorului ION MARIAN , cu domiciliul în Str.Crișan, nr.8, sat Săndulița, Comuna Sarulesti, județul Calarasi 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 urmăririi imobilului.

Anexele I și II fac parte integrantă din prezenta publicație de vânzare.

Licitația începe de la prețul de 83.000,00 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 **ION MARIAN** , cu domiciliul în Str.Crișan, nr.8, sat Săndulița, Comuna Sarulesti, județul Calarasi
- în baza titlului executoriu reprezentat de **Contract de credit nr.574968 din data de 04.07.2024**
- încheierea pronunțată de: JUDECATORIA LEHLIU GARA, JUDETUL CALARASI in dosar nr. 1083/249/2025, la data de 07.04.2025 prin care a fost incuviințată executarea silită
- încheierea emisă Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman în data de 10.07.2025 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 10.07.2025 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 **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 **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:
 1. **BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE SA** , cu sediul în **București, Bulevardul Ion Mihalache, Nr. 1-7, sector 1**
 2. **SCPEJ Themis** , cu sediul în **București, str. Cuza Voda nr. 90, sector 4**
 - ✓ un exemplar va fi comunicat debitorului proprietar **ION MARIAN**, cu domiciliul în Str.Crișan, nr.8, sat Sândulița, Comuna Sarulesti, județul Calarasi
 - ✓ un exemplar va fi comunicat organului fiscal local **Unitatea Fiscală Orășenească Lehliu**, cu sediul în **Orașul Lehliu-Gara, Str. Pompieri nr. 3, județul Calarasi**
- III. câte un exemplar se va afișa, conform art. 839 alin. (3) Cod procedură civilă, la:
 - ✓ **JUDECĂTORIA LEHLIU GARĂ, JUDEȚUL CĂLĂRAȘI** cu sediul în Lehliu Gară, str. Industriei nr. 1, jud. Călărași
 - ✓ **PRIMĂRIA COMUNEI SĂRULEȘTI, JUDEȚUL CĂLĂRAȘI** cu sediul în **Com. Sărulești, Sat Sărulești-Gară, Str. Mihail Andricu nr. 1, Jud. Călărași**
 - ✓ sediul organului de executare: **București B-dul. Libertății nr. 20 - 22, bl. 102, parter și mezanin, Sector 5**
 - ✓ locul situării imobilului **Comuna Sarulesti, sat Sandulita, cvartal 10, parcelele 285, 286, 287, 288, județul Calarasi;**
- 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.

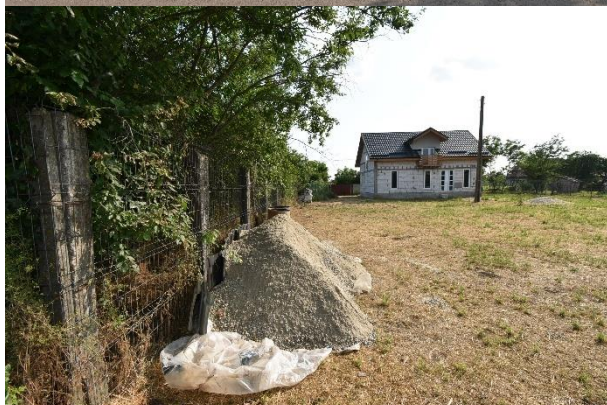
Executor Judecătoresc,
Dobra Ofelia Camelia

Red. M.C.

ANEXA I

Vedere acces și exterior proprietate subiect:







Număr dosar executare	1047/2025
Data evaluării	12.06.2025
Executor	Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman
Tip proprietate	Imobil identificat prin Cartea Funciară nr. 24460 și numărul cadastral 24460 compus din teren intravilan, având o suprafață de 1.113 mp, împreună cu construcția rezidențială neintabulată edificată pe acesta
Adresa proprietății	Sat Săndulița, Comuna Sărulești, Tarla 10, Parcela 285, 286, 287, 288, Județ Călărași
Coordonate localizare	44.420621, 26.632637
Numere cadastrale	Teren: 24460 Construcție neintabulată cu regim de înălțime Parter+1 Etaj Parțial
Carte funciară nr.	24460 UAT Sărulești
Cartier / amplasare	Sat Săndulița, Comuna Sărulești, Tarla 10, Parcela 285, 286, 287, 288, Județ Călărași
Incadrarea în zona fiscală	Nu am avut informații cu privire la încadrata în zona fiscală a proprietății subiect. Din punct de vedere geografic, proprietatea subiect este situată în zona periferică a localității.
Regim de înălțime	Parter+1Etaj parțial
Utilități	Electricitate, apă, canalizare
Finisaje	Fără finisaje interioare și exterioare – estimate de evaluator pe baza inspecției exterioare
Suprafețe	Construcție neintabulată Deoarece construcția edificată pe teren nu este intabulată și nu am avut documente sau informații cu privire la suprafețele acesteia, evaluatorul a procedat la estimarea suprafețelor, rezultând:

																														
	<table><tr><td colspan="3">Comuna Sarulesti, Sat Sandulita, cvartal 10, parcelele 285, 286, 287, 288, Județ Călărași - nr. cad. 24460</td></tr><tr><td colspan="3">1. ADRESA:</td></tr><tr><td colspan="3">2. DATE DE REFERINȚA:</td></tr><tr><td>- an construcție</td><td>2024</td><td rowspan="2">mp</td></tr><tr><td>- suprafață teren aferent</td><td>1,113.00</td></tr><tr><td colspan="3">Locuință</td></tr><tr><td>Clădire parter</td><td>100.69</td><td>mp</td></tr><tr><td>Clădire etaj parțial</td><td>60.41</td><td>mp</td></tr><tr><td>Suprafață construită totală</td><td>161.10</td><td>mp</td></tr><tr><td>Teren</td><td colspan="2">S totală teren = 1.113 mp – teren intravilan, din care 399 mp categoria de folosință curți-construcții și 714 mp categoria arabil</td></tr></table>	Comuna Sarulesti, Sat Sandulita, cvartal 10, parcelele 285, 286, 287, 288, Județ Călărași - nr. cad. 24460			1. ADRESA:			2. DATE DE REFERINȚA:			- an construcție	2024	mp	- suprafață teren aferent	1,113.00	Locuință			Clădire parter	100.69	mp	Clădire etaj parțial	60.41	mp	Suprafață construită totală	161.10	mp	Teren	S totală teren = 1.113 mp – teren intravilan, din care 399 mp categoria de folosință curți-construcții și 714 mp categoria arabil	
Comuna Sarulesti, Sat Sandulita, cvartal 10, parcelele 285, 286, 287, 288, Județ Călărași - nr. cad. 24460																														
1. ADRESA:																														
2. DATE DE REFERINȚA:																														
- an construcție	2024	mp																												
- suprafață teren aferent	1,113.00																													
Locuință																														
Clădire parter	100.69	mp																												
Clădire etaj parțial	60.41	mp																												
Suprafață construită totală	161.10	mp																												
Teren	S totală teren = 1.113 mp – teren intravilan, din care 399 mp categoria de folosință curți-construcții și 714 mp categoria arabil																													
Utilizare existentă	Proprietatea cu destinație rezidențială																													
Ipoteze speciale	➤ Conform Extrasului de Carte Funciară avut la dispoziție este notată urmărirea silită în favoarea 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. ➤ Evaluatorul a făcut o convocare pentru inspecția proprietății (pentru data de 12.06.2025). 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 12.06.2025.																													

	În cazul apariției altor informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare. ➤ La data inspecției s-a constatat că pe terenul subiect este edificată o construcție rezidențială neintabulată cu regim de înălțime Parter+1 Etaj Parțial, pentru care nu am avut la dispoziție documente de proprietate și nu avem cunoștință de legalitatea lucrărilor de construire ale imobilului. La indicațiile dl. Executor judecătoresc și conform Art. 814 alin. 3 CPC ("Odată cu urmărirea silită a unui imobil înscris în cartea funciară, pot fi supuse executării silite și orice lucrări autonome sau adăugate, chiar dacă acestea nu sunt înscrise în cartea funciară la data declanșării executării silite."), în cadrul prezentei evaluări am luat în considerare și această construcție neintabulată. ➤ Evaluatorul nu a avut la dispoziție autorizația de construire sau schițele aferente construcției edificate pe teren. În cadrul prezentei evaluări am estimat suprafața construită a imobilului pe baza informațiilor preluate cu ocazia inspecției exterioare a bunului evaluat. În cazul apariției altor informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare. ➤ Nu am avut la dispoziție un act din care să reiasă anul de construire al construcției. Anul de construire al imobilului (Anii 2024) a fost estimat de evaluator pe baza inspecției exterioare și pe baza informațiilor de piață. În cazul apariției altor documente sau informații, ne rezervăm dreptul de a revizui raportul de evaluare.
--	---

ANEXA II



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CALARASI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Calarasi

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 24460 Sarulesti

Nr. cerere	65430
Ziua	10
Luna	07
Anul	2025

Cod verificare
100191529460



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Calarasi, UAT Sarulesti, Loc. Sandulita, cvartal 10, parcelele 285, 286, 287, 288

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	24460	1.113	Teren imprejmuat;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
51506 / 22/07/2024		
Act Notarial nr. 912, din 19/07/2024 emis de Banateanu Casandra Liana;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) ION MARIAN, - necasatorit	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
45881 / 05/05/2025		
Somatie nr. 63740, din 29/04/2025 emis de Dobra Narcis Constantin, dosar de executare silita nr. 1047/2025; Hotarare Judecatoreasca nr. INCHEIERE, din 07/04/2025 emis de JUDECATORIA LEHLIU GARA, Dosar nr. 1083/249/2025;		
C1	se notează începerea urmăririi silite asupra imobilului pentru achitarea sumei de 65146,19 Lei cu accesorii, conform art. 162 din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP nr. 600/2023, cu modificările și completările ulterioare 1) PATRIA BANK S.A.	A1
48145 / 14/05/2025		
Hotarare Judecatoreasca nr. INCHEIERE, din 30/04/2025 emis de Judecatoria Lehliu-Gara; DOSAR NR. 1931/249/2025; Somatie nr. Dosr executare nr. 3306/2025, din 13/05/2025 emis de BEJ Punceea Adrian-Alexandru;		
C2	se notează începerea urmăririi silite asupra imobilului pentru achitarea sumei de 71088,44 Lei cu accesorii, conform art. 162 din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP nr. 600/2023, cu modificările și completările ulterioare 1) BRD GROUPE SOCIETE GENERALE S.A	A1