

Dosar de executare silită nr.: 13505/2024

Nr. înregistrare: 106127/10.07.2025

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 11:30, 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. 231929 și numărul cadastral 231929, situat în București, str. Barcarolei, nr. 2A, sector 3, compus din teren intravilan în suprafață de 80 mp, împreună cu orice alte lucrări autonome sau adăugate , potrivit Codului civil, chiar dacă acestea din urmă nu sunt înscrise în cartea funciară la data începerii urmăririi potrivit art. 814 alin. (3) Cod de procedură civilă, proprietatea debitorului SOARE GHEORGHE, cu domiciliul în Str. Barcarolei nr. 2A, Municipiul București, sector 3

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 393.400,00 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 sediul 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 **SOARE GHEORGHE**, cu domiciliul în Str. Barcarolei nr. 2A, Municipiul București, sector 3
- în baza titlului executoriu reprezentat de **Contract de credit nr. 20241025012 din data de 08.03.2024**
- încheierea pronunțată de: JUDECATORIA SECTOR 3 BUCURESTI in dosar nr. 38882/301/2024, la data de 31.01.2025 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 **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 sediul 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 titularilor sarcinilor/drepturilor de preferință din extrasul CF:
 - 1. **SCPEJ MARIN ȘI ORBAN, CUI**, cu sediul în București, Str. Dealul Spirii nr. 2, et. 4, cam. 4-8, sector 5
 - 2. **INVESTCAPITAL Ltd, CUI**, înregistrată la O.R.C. sub nr. C62911, cu sediul în The Hub, Triq Sant'andrija, San Gwann, Sgn, 1612, Malta
 - ✓ un exemplar va fi comunicat debitorului proprietar **SOARE GHEORGHE**, cu domiciliul în Str. Barcarolei nr. 2A, Municipiul București, sector 3

- ✓ un exemplar va fi comunicat organului fiscal local **Administrația Sectorului 3 a Finanțelor Publice, cu sediul în București, Piața Alba Iulia nr. 6, bloc I5, tronson 1+2, sector 3**
- III. cate un exemplar se va afișa, conform art. 839 alin. (3) Cod procedură civilă, la:
 - ✓ JUDECĂTORIA SECTOR 3 BUCUREȘTI cu sediul în București, Strada Ilfov, nr. 6, sector 5
 - ✓ **PRIMĂRIA SECTORULUI 3 BUCUREȘTI cu sediul în Sector 3, Cale Dudești nr. 191, Municipiul București**
 - ✓ sediul organului de executare: **București B-dul. Libertății nr. 20 - 22, bl. 102, parter și mezanin, Sector 5**
 - ✓ locul situării imobilului **București, str. Barcarolei, nr. 2A, sector 3;**
- 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:





Acces:



Număr dosar executare	13505/2024
Data evaluării	22.05.2025
Executor	Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman
Tip proprietate	Imobil identificat prin Cartea Funciară nr. 231929 și numărul cadastral 231929 compus din teren intravilan, categoria de folosință curți-construcții, având o suprafață de 80 mp, împreună cu construcția rezidențială neintabulată edificată pe acesta
Adresa proprietății	Strada Barcarolei nr. 2A, Sector 3, București
Coordonate localizare	44.428427, 26.215596
Numere cadastrale	Teren: 231929 Construcție neintabulată cu regim de înălțime Parter+1 Etaj
Carte funciară nr.	231929 UAT Sector 3
Cartier / amplasare	Strada Barcarolei nr. 2A, Sector 3, București
Incadrarea în zona fiscală	Conform informații disponibile pe site-ul Primăriei Sector 3, din punct de vedere fiscal, proprietatea subiect este situată în zona fiscală C.
Regim de înălțime	Parter+1Etaj
Utilități	Toate utilitățile
Finisaje	Medii – 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:  Measure distance Click on the map to add to your path Total area: 71.12 m² (765.51 ft²) Total distance: 37.61 m (123.40 ft)
1. ADRESA: Strada Barcarolei nr. 2A, Sector 3, București	

	2. DATE DE REFERINTA:		
	- an constructie	2020	
	- suprafață teren aferent	80.00	mp
	Locuință		
	Clădire parter	71.12	mp
	Clădire etaj	71.12	mp
	Suprafață construită totală	142.24	mp
	Teren		S totală teren = 80 mp – teren intravilan curți-construcții
Utilizare existentă	Proprietatea cu destinație rezidențială		
Ipoteze speciale	➤ Evaluatorul a făcut o convocare pentru inspecția proprietății (pentru data de 22.05.2025). 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 22.05.2025. 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, 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 2020) 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.		



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 3

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 231929 București Sectorul 3

Nr. cerere 39923
Ziua 02
Luna 04
Anul 2025

Cod verificare
100188104401



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. București, UAT București Sectorul 3, Loc. București Sectorul 3, Str. BARCAROLEI, Nr. 2A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	231929	80	Teren neîmprejmuit; Terenul este împrejmuit cu gard metalic, gard de lemn, prezintă calcan și prezintă limită convențională. Accesul se face pe aleea din dreapta lotului 1.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
49966 / 29/06/2018		
Act Notarial nr. 1544, din 28/06/2018 emis de Costache Mihaela Camelia;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1	A1
1) SOARE GHEORGHE		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
76492 / 17/07/2024		
Somatie nr. 185/2017, din 12/07/2024 emis de SCPEJ MARIN ȘI ORBAN;		
C1	se notează urmărirea silită în dos. nr.185/2017 cu privire la imobilul înscris în prezenta CF, la cererea creditorului instituit CREDIT PLUS (GULF) LTD pentru suma de 4.177,96 lei compusă din 2.320,78 lei reprezentând debit și 1.857,18 lei cheltuieli de executare silită	A1
39923 / 02/04/2025		
Hotărâre Judecătorească nr. fn, din 31/01/2025 emis de Judecătoria Sectorului 3 București în dosarul nr. 38882/301/2024; Somatie nr. 50039, din 31/03/2025 emis de Executor Judecătoresc Dobra Narcis Constantin în dosarul de executare nr. 13505/2024;		
C2	se notează urmărirea silită a imobilului, pentru suma de 47.836,17 LEI, ca urmare a cererii formulate de creditorul TBI BANK EAD	A1