

Dosar de executare silită nr.: 7223/2024

Nr. înregistrare: 105223/10.07.2025

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 10:00, 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. 113559-C1-U1 și numărul cadastral 113559-C1-U1, situat în Orașul Popești-Leordeni, str. Drumul Fermei, nr. 59, bl. 1, et. demisol, ap. 1, județul Ilfov, compus din apartament format din 2 camere, bucatarie, hol și baie, având o suprafață utilă de 47.97 m.p., împreună cu cota-parte aferentă de 292/10000 din părțile și dependențele comune, care, prin natura și destinația lor se află în proprietatea comună, perpetuă și forțată a tuturor coproprietarilor, precum și împreună cu cota-parte indiviză de 2918/100 din terenul pe care este edificat imobilul-bloc, proprietatea debitorului FELDIOREAN ȘTEFAN-ALEXANDRU, cu domiciliul în Drm.Fermei nr.59, bl.1, ap.1, Orașul Popești-Leordeni, județul Ilfov, în calitate de împrumutat 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 246.200,00 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 **ALPHA BANK ROMÂNIA S.A., CUI 5062063**, J40/28415/1993, cu sediul în Șos. București-Ploiești nr. 172-

176, cladirea Platinum Business & Convention Center Cod Postal 015016, et. 4, Municipiul București, sector 1

- în contradictoriu cu debitorul **FELDIOREAN ȘTEFAN-ALEXANDRU**, cu domiciliul în Drm.Fermei nr.59, bl.1, ap.1, Orașul Popești-Leordeni, județul Ilfov, *în calitate de împrumutat*
- în baza titlului executoriu reprezentat de **CONTRACT DE CREDIT IMOBILIAR nr.126HPC2161370001 din data de 16.05.2016**
- încheierea pronunțată de: JUDECATORIA CORNETU, JUDETUL ILFOV in dosar nr. 13286/1748/2024, la data de 07.08.2024 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 si 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 **11** 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 **ALPHA BANK ROMÂNIA S.A., CUI 5062063**, J40/28415/1993, cu sediul în Șos. București-Ploiești nr. 172-176, clădirea Platinum Business & Convention Center Cod Postal 015016, et. 4, Municipiul București, sector 1
 - ✓ un exemplar va fi comunicat titularilor sarcinilor/drepturilor de preferință din extrasul CF:
 1. **STATUL ROMÂN PRIN MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE** , cu sediul în **B-dul Libertății, nr.16, sector 5, cod 050706, București**
 2. **Administrația județeană a finanțelor publice Ilfov**, cu sediul în **București, Str. Lucrețiu Pătrășcanu, nr.10, sector 3**
 3. **ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI str. Drumul Fermei, nr. 59, bl. 1, Orașul Popești-Leordeni, județul Ilfov**, cu sediul în **str. Drumul Fermei, nr. 59, bl. 1, Orașul Popești-Leordeni, județul Ilfov**
 - ✓ un exemplar va fi comunicat debitorului proprietar **FELDIOREAN ȘTEFAN-ALEXANDRU**, cu domiciliul în **Drm.Fermei nr.59, bl.1, ap.1, Orașul Popești-Leordeni, județul Ilfov**, *în calitate de împrumutat*
 - ✓ 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 CORNETU, JUDEȚUL ILFOV** cu sediul în com. Cornetu, Șoseaua Alexandriei, nr. 138, jud. Ilfov

- ✓ **PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI, JUDEȚUL ILFOV cu sediul in Piața Sf. Maria nr. 1, Popești-Leordeni, Județul Ilfov**
 - ✓ **sediul organului de executare: București B-dul. Libertății nr. 20 - 22, bl. 102, parter și mezanin, Sector 5**
 - ✓ **locul situării imobilului Orașul Popești-Leordeni, str. Drumul Fermei, nr. 59, bl. 1, et. demisol, ap. 1, județul Ilfov;**
- 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

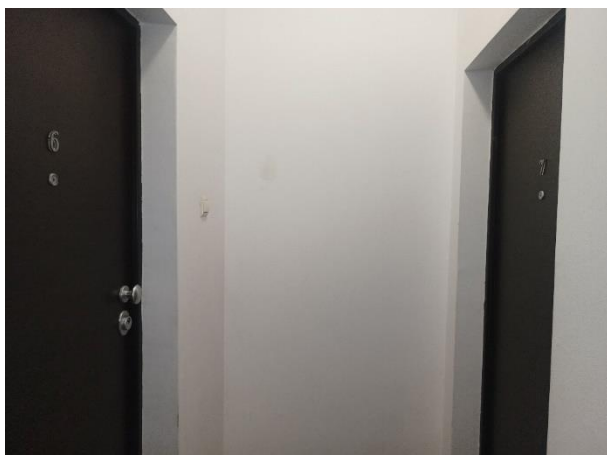
Vedere acces proprietate subiect, imobil bloc și apartament subiect:











Număr dosar executare	3338/2024	
Data evaluării	16.07.2024	
Executor	Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman	
Tip proprietate	Proprietate imobiliară de tip apartament cu 2 camere si dependințe	
Adresa proprietății	Șoseaua Olteniței, Nr. 11B, Bl. 1, Et. Parter, Ap. 6, Localitatea Popești-Leordeni, Județ Ilfov, CV 2, Parcela 14-16, Lot 1	
Coordonate localizare	44.382956, 26.152477	
Numere cadastrale	114160-C1-U6– pentru apartament 114160 – pentru teren aferent imobil bloc 756/1/6 – drum de acces	
Carte funciară nr.	114160-C1-U6 UAT Popești-Leordeni 114160 UAT Popești-Leordeni 15012 UAT Popești-Leordeni	
Cartier / amplasare	Comuna Chiajna, Sat Dudu, Județ Ilfov	
Încadrarea imobil	Nu avem informații cu privire la încadrarea proprietății subiect din punct de vedere al zonării fiscale. Din punct de vedere geografic, apartamentul este situat în Localitatea Popești-Leordeni, Județ Ilfov – zona mediană a comunei.	
Regim de înălțime	Etaj Parter / P+5E	
Anul construirii	2014 – conform informație din Contract de Vânzare	
Utilități	Energie electrică, apă, gaz, canalizare, centrală termică proprie	
Finisaje	Medii – estimate de evaluator pe baza inspecției exterioare	
Arii si suprafețe	Apartament:	- Suprafață utilă apartament = 43,65 mp - Suprafață terasă = 3,25 mp
	Teren:	Cotă indiviză din părți și dependințe comune = 1,72% (15,48 mp) Cotă teren = 17,57 mp Cotă drum de acces = 2,95%
Utilizare existentă	Proprietate cu destinație rezidențială	
Drept de proprietate	Considerat deplin.	
Sarcini înregistrate	Conform Extrasului de Carte Funciară avut la dispoziție este notat un drept de ipotecă în favoarea BANCA COMERCIALA ROMANA SA și STATUL ROMAN PRIN MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE și urmărirea silită în favoarea creditorului CEC BANK S.A. În cadrul prezentei evaluări am considerat proprietatea liberă de sarcini și tranzacționabilă.	
Observații aferente identificare imobil	- În cadrul prezentei evaluări nu am avut la dispoziție releveul aferent proprietății subiect si am presupus ca compartimentarea actuala corespunde cu realitatea de la OCPI. Suprafețele au fost preluate din Contractul de Vânzare avut la dispoziție. În cazul apariției altor documente sau informații, ne rezervăm dreptul de a revizui prezentul raport de evaluare. - Evaluatorul a făcut convocarea pentru inspecția proprietății (pentru data de 16.07.2024). Din cauza lipsei de posibilitate de acces la interiorul proprietății, prezenta evaluare a fost realizată doar în baza unei inspecții exterioare, luând în considerare informațiile ce au putut fi prelevate la exteriorul apartamentului. În cazul apariției altor informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare.	

ANEXA II



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 113559-C1-U1 Popești Leordeni

Nr. cerere 380792
Ziua 06
Luna 09
Anul 2024

Cod verificare
100175406033



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Popești Leordeni, Str. DRUMUL FERMEI, Nr. 59, Bl. 1, Et. demisol, Ap. 1, Jud. Ilfov, Tarla 55/8, Parcela 32, Lot 1

Părți comune: acoperis, casa ascensorului, casa scării, holuri,

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	113559-C1-U1	-	47,97	292/10000	2918/100	Apartament format din 2 camere, bucatarie, hol și baie

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
120954 / 17/05/2016	
Act Notarial nr. contract de vânzare cumpărare aut sub nr.3831, din 16/05/2016 (contract de garantare nr. PC8 197231/03.05.2016);	
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) FELDIOREAN STEFAN ALEXANDRU , necăsătorit
B7	se notează interdicția de înstrăinare a imobilului pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestuia și interdicția de grevare cu alte sarcini pe întreaga durată a finanțării 1) STATUL ROMÂN REPREZENTAT DE MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE 2) FINANTATOR ALPHA BANK ROMANIA SA

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
120954 / 17/05/2016	
Act Notarial nr. contract de vânzare cumpărare aut sub nr.3831, din 16/05/2016 (contract de garantare nr. PC8 197231/03.05.2016);	
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:138937 RON se înscrie ipoteca legală 1) STATUL ROMÂN REPREZENTAT DE MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE , cota indiviză 50% 2) FINANTATOR ALPHA BANK ROMANIA SA , cota indiviză 50%
359423 / 11/08/2021	
Act Administrativ nr. 1233094, din 02/08/2021 emis de ANAF ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE ILFOV;	
C2	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALĂ, Valoare:64612 LEI reprezentând sechestrul asigurator 1) ANAF ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE ILFOV
380792 / 06/09/2024	
Somatie nr. 104986- dosar executare nr. 7223, din 04/09/2024 emis de BEJ Dobra Ofelia-Camelia; Hotarare Judecatoreasca nr. 8555, din 07/08/2024 emis de JUD CORNETU;	
C3	se notează urmărirea imobilului pentru suma de 58.332,81 lei la cererea creditorului ALPHA BANK ROMANIA SA, privind pe FELDIOREAN STEFAN ALEXANDRU