

Dosar de executare silită nr.: 14124/2024

Nr. înregistrare: 110043/16.07.2025

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 1/16.07.2025

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 22.08.2025, 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. 58879-C9-U156 și numărul cadastral 58879-C9-U156, situat în Comuna Chiajna, Loc. Dudu, Str. Rezervelor, Nr. 54 (prov), Bl. 9, Et. 6, Ap. 156, lot 9, județul Ilfov, compus din apartament cu două camere, având o suprafață utilă de 46,34 m.p., împreună cu cota-parte de 64/10000 aferentă 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 64/10000 din terenul pe care este edificat imobilul-bloc împreună cu cota-parte indiviză de 3,15 mp din terenul identificat cu nr. cadastral 58881 înscris în Cartea funciară nr. 58881 având destinația drum de acces situat în Loc. Dudu, Str. Rezervelor, Nr. 54 (prov), Chiajna, jud. Ilfov, proprietatea debitorului UDREA ALEXANDRU-CLAUDIU, cu domiciliul în Str. Principală nr. 19, Sat Prundu, Comuna Prundu, județul Giurgiu, în calitate de avalist

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 298.100,00 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 **UNION TANK ECKSTEIN GMBH & CO KG**, persoană juridică germană înregistrată la Aschaffenburg sub nr. HRA 835, având DE132070459, cu sediul în Germania, Heinrich - Eckstein str. 1, 63801 Kleinostheim, **cu sediul ales pentru comunicarea actelor de procedură în București, str. Lacul Lala , nr.15, Sector 3**
- în contradictoriu cu debitorul **UDREA ALEXANDRU-CLAUDIU**, cu domiciliul în Str. Principală nr. 19, Sat Prundu, Comuna Prundu, județul Giurgiu, *în calitate de avalist*
- în baza titlului executoriu reprezentat de **Bilet la Ordin seria RNCB3BB nr. 0751493 emis la data de 13.05.2024, scadent la data de 04.12.2024**
- încheierea pronunțată de: JUDECATORIA BUFTEA, JUDETUL ILFOV in dosar nr. 35803/94/2024, la data de 19.12.2024 prin care a fost incuviințată executarea silită
- încheierea emisă Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman în data de 16.07.2025 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 16.07.2025 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 13 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 **UNION TANK ECKSTEIN GMBH & CO KG**, persoană juridică germană înregistrată la Aschaffenburg sub nr. HRA 835, având DE132070459, cu sediul în Germania, Heinrich - Eckstein str. 1, 63801 Kleinostheim, cu sediul ales pentru comunicarea actelor de procedură în București, str. Lacul Lala , nr.15, Sector 3
 - ✓ un exemplar va fi comunicat titularilor sarcinilor/drepturilor de preferință din extrasul CF:
 - 1. **BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE SA** , CUI 361579, cu sediul în București, Bulevardul Ion Mihalache, Nr. 1-7, sector 1
 - 2. **STATUL ROMÂN PRIN MINITERUL FINANTELOR**, cu sediul în București, B-dul Libertății, nr.16, sector 5
 - 3. **ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI Str. Rezervelor, Nr. 54 (prov), Bl. 9, Comuna Chiajna, județul Ilfov**, cu sediul în Comuna Chiajna, Str. Rezervelor, Nr. 54 (prov), Bl. 9, Dudu, județul Ilfov
 - 4. **W.A.G. Issuing Services, a.s.**, cu sediul în Na Vítězné pláni 1719/4, Praha 4, Nusle, Praha, Hlavní město Praha, 14000, Czechia

5. BEJ Ulman Bogdan Vasile , cu sediul în București, Piata Alba Iulia nr.6 bl.I.5 sc. B et.2 ap.32, sector 3

- ✓ un exemplar va fi comunicat debitorului proprietar **UDREA ALEXANDRU-CLAUDIU**, cu domiciliul în Str. Principală nr. 19, Sat Prundu, Comuna Prundu, județul Giurgiu, *în calitate de avalist*
- ✓ un exemplar va fi comunicat organului fiscal local **Administrația Județeană a Finanțelor Publice GIURGIU, cu sediul în Municipiul Giurgiu, Bulevardul București, nr. 12, județul Giurgiu**

III. cate 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 CHIAJNA, JUDEȚUL ILFOV** cu sediul în Str. **Speranței, nr. 1 bis, Dudu**
- ✓ sediul organului de executare: **București B-dul. Libertății nr. 20 - 22, bl. 102, parter și mezanin, Sector 5**
- ✓ locul situării imobilului **Comuna Chiajna, Loc. Dudu, Str. Rezervelor, Nr. 54 (prov), Bl. 9, Et. 6, Ap. 156, lot 9, 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 proprietate subiect și exterior/interior imobil bloc:





Vedere exterior apartament subiect:



Număr dosar executare	14124/2024	
Data evaluării	14.03.2025	
Executor	Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman	
Tip proprietate	Proprietate imobiliară de tip apartament cu 2 camere si dependințe	
Adresa proprietății	Sat Dudu, Comuna Chiajna, Strada Rezervelor, nr. 54 (prov.), bl. 9, et. 6, ap. 156, Județ Ilfov, Lot 9	
Coordonate localizare	44.447211, 25.982583	
Numere cadastrale	58879-C9-U156 – pentru apartament 58879 – pentru teren aferent imobil bloc 58881 – drum de acces	
Carte funciară nr.	58879-C9-U156 UAT Chiajna – pentru apartament 58879 UAT Chiajna – pentru teren aferent imobil bloc 58881 UAT Chiajna – drum de acces	
Cartier / amplasare	Sat Dudu, Comuna Chiajna, Județ Ilfov	
Încadrarea imobil	Nu avem informații cu privire la încadrarea proprietății subiect din punct de vedere ala zonării fiscale. Din punct de vedere geografic, apartamentul este situat în Comuna Chiajna, Județ Ilfov – zona mediană a comunei.	
Regim de înălțime	Etaj 6 / Ds+P+6E+M	
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 = 46,34 mp - Suprafață balcon = 5,23 mp - Suprafață utilă totală = 51,57 mp
	Teren:	Cotă indiviză din părți și dependințe comune = 0,64% (14,27 mp) Cotă teren = 22,54 mp (0,64%) Cotă drum de acces = 3,15 mp (0,114%)

Utilizare existentă	Proprietate cu destinație rezidențială
Drept de proprietate	Considerat deplin.
Sarcini înregistrate	Conform Extrasului de Carte Funciară avut la dispoziție sunt notate o serie de sarcini. În cadrul prezentei evaluări am considerat proprietatea liberă de sarcini și tranzacționabilă. În cazul apariției altor informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare.
Observații aferente identificare imobil	- În cadrul prezentei evaluări nu am avut la dispoziție releveul aferent proprietății subiect și 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 14.03.2025). 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 Buftea

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 58879-C9-U156 Chiajna

Nr. cerere	311062
Ziua	16
Luna	07
Anul	2025

Cod verificare
100191689620



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Jud. Ilfov, UAT Chiajna, Loc. Dudu, Str. REZERVELOR, Nr. 54(prov), Bl. 9, Et. 6, Ap. 156, Lot 9

Părți comune: alte spații comune, camera tehnică, casa ascensorului, ghenă, holuri,

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	58879-C9-U156	-	46,34	64/10000	64/10000	Ap 2 camere

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
220353 / 17/09/2015		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare nr. 3989, din 16/09/2015 emis de Amzulescu Marius;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) UDREA ALEXANDRU CLAUDIU, necasatorit	A1
Act Administrativ nr. contract de garantare nr. PC7_158902, din 02/09/2015 emis de FNGCMM;		
B5	Cu interdicție de instrainare pe o perioada de 5 ani de la data dobandirii , proportional cu procentul de garantare, precum si cu interdicție de grevare cu alte sarcini pe intreaga durata a finantarii in favoarea: Statul Roman prin Ministerul Finantelor Publice - 50%; in favoarea: BRD GSG SA -50%;	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
220353 / 17/09/2015		
Act Administrativ nr. contract de garantare nr. PC7_158902, din 02/09/2015 emis de FNGCMM;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:165000 RON	A1
	1) STATUL ROMAN PRIN MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE, 50%	
	2) BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE SA, 50%	
15243 / 16/01/2025		
Hotarare Judecatoreasca nr. 18339, din 19/12/2024 emis de JUDECATORIA BUFTEA; Act Administrativ nr. 4121, DOSAR NR.4121/2024, din 14/01/2025 emis de SPEJ DOBRA & CALIMAN;		
C2	se noteaza urmarirea silita, in dosar de executare nr.14124/2024 pana la concurenta sumei de 257356,35LEI, reprezentand debit si cheltuieli de executare silita la cererea creditorului, UNION TANK ECKSTEIN GMBH & CO KG prin SPEJ DOBRA & CALIMAN, debitor, UDREA ALEXANDRU-CLAUDIU	A1
244193 / 27/05/2025		
Hotarare Judecatoreasca nr. 18219, din 18/12/2024 emis de Judecatoria Buftea; Somatie nr. 3864/2024, din 26/05/2025 emis de Ulman Bogdan-Vasile; Hotarare Judecatoreasca nr. 35410/94/2024, din 17/02/2025 emis de Judecatoria Buftea;		
C3	se noteaza urmarirea silita, in dosar de executare nr.3864/2024 pana la concurenta sumei de 158.354,68 LEI, reprezentand debit si cheltuieli de executare silita la cererea creditorului, WAG ISSUUNG SERVICES AS prin Bej Ulman Bogdan Vasile, debitor, UDREA ALEXANDRU-CLAUDIU	A1