

Dosar de executare silită nr.: 14226/2024

Nr. înregistrare: 119029/31.07.2025

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 1/31.07.2025

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 09.09.2025, 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. 254985-C1-U11(Nr. CF vechi:4307) și numărul cadastral 254985-C1-U11 (Nr. cadastral vechi:66/116), situat în București, Str. Baiculesti nr. 23, bl. E9, sc. C, et. 8, ap. 116, sector 1, compus din nuda proprietate asupra apartament din 3 camere și dependințe în suprafață de 61.27 mp, împreună cu cota-parte din părțile și dependințele comune, care prin natura și destinația lor se află în coproprietate perpetuă și forțată și împreună cu cota-parte indiviză de 10.21 mp din terenul pe care este edificat imobilul, având numărul cadastral 254985, atribuit în folosință, proprietatea debitorului RUBEI VALENTIN, cu domiciliul în Str. Baiculesti nr. 23, bl. E9, sc. C, et. 8, ap. 116, Municipiul București, sector 1

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 495.800,00 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 **HORA CREDIT IFN S.A, CUI 35795481**, J40/3777/2016, cu sediul în București Sectorul 4, Spl. UNIRII, Nr. 16, CAMERA 412, Etaj 4
- în contradictoriu cu debitorul **RUBEI VALENTIN**, cu domiciliul în Str. Baiculesti nr. 23, bl. E9, sc. C, et. 8, ap. 116, Municipiul București, sector 1
- în baza titlului executoriu reprezentat de **Contract de linie de credit 0286-6797 din data de 08-03-2024 pentru care s-a efectuat tragerea nr. 0293-9930 din data de 05-04-2024**
- încheierea pronunțată de: JUDECATORIA SECTOR 1 BUCURESTI in dosar nr. 43117/299/2024, la data de 08.01.2025 prin care a fost incuviințată executarea silită
- încheierea emisă Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman în data de 31.07.2025 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 31.07.2025 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 12 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 **HORA CREDIT IFN S.A, CUI 35795481**, J40/3777/2016, cu sediul în București Sectorul 4, Spl. UNIRII, Nr. 16, CAMERA 412, Etaj 4
 - ✓ un exemplar va fi comunicat titularilor sarcinilor/drepturilor de preferință din extrasul CF:
 - 1. **PODĂRIȚĂ-TRIFAN MONICA**, cu domiciliul în București, Str. Băiculești nr. 23, bl. E9, sc. C, et. 8, ap. 116, sector 1
 - 2. **ASOCIATIA DE PROPRIETARI BLOC E9**, CUI 14472950, cu sediul în București, Str. Băiculești nr. 23, bl. E9, sector 1
 - 3. **BEJA AEQUITAS**, cu sediul în București, B-dul Unirii nr. 69, bl. G2b, Tronson 1, parter și mezanin, sector 3
 - 4. **SVEA EKONOMI CYPRUS LIMITED**, companie organizată conform legilor din Cipru, înmatriculată la Registrul Comerțului din Cipru sub nr. HE 272182, cu sediul în Limassol, Str. Arch Markariou III, nr. 195, Neocleous House, Cipru
 - ✓ un exemplar va fi comunicat debitorului proprietar **RUBEI VALENTIN**, cu domiciliul în Str. Baiculesti nr. 23, bl. E9, sc. C, et. 8, ap. 116, Municipiul București, sector 1
 - ✓ un exemplar va fi comunicat organului fiscal local **Administrația sector 1 a finanțelor publice**, cu sediul în București, Str. Caransebeș, nr.1, sector 1

- III.** cate un exemplar se va afișa, conform art. 839 alin. (3) Cod procedură civilă, la:
- ✓ JUDECĂTORIA SECTOR 1 BUCUREȘTI cu sediul în București, str. Gheorghe Danielopol nr. 2-4, sector 4
 - ✓ **PRIMĂRIA SECTORULUI 1 BUCUREȘTI cu sediul în București, Bd. Banu Manta nr. 9, sector 1**
 - ✓ sediul organului de executare: **București B-dul. Libertății nr. 20 - 22, bl. 102, parter și mezanin, Sector 5**
 - ✓ locul situării imobilului **București, Str. Baiculesti nr. 23, bl. E9, sc. C, et. 8, ap. 116, sector 1;**
- 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, exterior imobil bloc și ap. subiect:







Număr dosar executare	14226/2024
Data evaluării	16.04.2025
Executor	Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman
Tip proprietate	Proprietate imobiliară de tip apartament cu 3 camere si dependințe
Adresa proprietății	Strada Băiculești nr. 23, Bl. E9, Sc. C, Et. 8, Ap. 116, Sector 1, București

Coordonate localizare	44.480345, 26.051988	
Nr. cadastral	254985-C1-U11 – pentru apartament	
Carte funciară nr.	254985-C1-U11 UAT Sector 1	
Cartier / amplasare	Cartier Pajura	
Încadrarea imobil	Conform informații disponibile pe Site-ul Primăriei Sector 1, din punct de vedere fiscal, proprietatea subiect este amplasată în zona fiscală B.	
Regim de înălțime	Etaj 8/P+9E	
Anul construirii	Anii 1960 – conform estimari evaluator pe baza informațiilor de piață din zona specifică și a inspecției exterioare	
Utilități	Energie electrică, apă, gaz, canalizare, termoficare	
Finisaje	Medii – estimate de evaluator pe baza inspecției exterioare	
Arii si suprafețe	Apartament:	• Suprafață utilă apartament = 61,27 mp
	Teren:	Cotă indiviză din părți și dependențe comune = 0,67% Cotă indiviză teren = 10,21 mp (0,67%)
Utilizare existentă	Proprietate cu destinație rezidențială	
Drept de proprietate	Dreptul de nudă proprietate al RUBEI VALENTIN, luându-se în considerare impactul asupra valorii de piață dat de dreptul de abitație al PODĂRIȚĂ-TRIFAN MONICA.	
Sarcini înregistrate	Conform Extrasului de Carte Funciară avut la dispoziție este notată urmărirea silită în favoarea HORA CREDIT IFN SA și dreptul de abitație pe o perioadă de 10 ani în favoarea PODĂRIȚĂ-TRIFAN MONICA. 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 documentele de proprietate avute 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 16.04.2025). 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. - Nu am avut la dispoziție un act din care să reiasă anul de construire al blocului. Anul de construire al imobilului (anii 1960) a fost estimat de evaluator pe baza informațiilor de piață. În cazul apariției altor documente sau informații, ne rezervăm dreptul de a revizui raportul de evaluare. - În cadrul prezentei evaluări nu am avut la dispoziție un plan de amplasament și delimitare pentru localizarea proprietății subiect. Localizarea s-a realizat la data inspecției după adresa din documentele de proprietate puse la dispoziția evaluatorului. Dacă apar alte documente sau informații, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare.	

ANEXA II



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 1

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 254985-C1-U11 București Sectorul 1

Nr. cerere	93635
Ziua	31
Luna	07
Anul	2025

Cod verificare
100192329972



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 4307
Nr. cadastral vechi: 66/116

Adresa: Jud. București, UAT București Sectorul 1, Loc. București Sectorul 1, Str. BAICULEȘTI, Nr. 23, Bl. E9, Sc. C, Et. 8, Ap. 116

Părți comune: Casa scării, Holuri, Coridoare, Terasa, Instalații Tehnice, Alte părți comune.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	254985-C1-U11	-	-		10,21	Descriere: ap din 3 cam si dep in supr de 61,27 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
135778 / 15/12/2021			
Act Notarial nr. 1948, din 14/12/2021 emis de Cirstoceana Mariana;			
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE(donatie), dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1		A1
	1) RUBEI VALENTIN, necasatorit		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
135778 / 15/12/2021			
Act Notarial nr. 1948, din 14/12/2021 emis de Cirstoceana Mariana;			
C1	se intabuleaza dreptul de abitatie pentru o perioada de 10 ani		A1
	1) PODARITA-TRIFAN MONICA		
17854 / 14/02/2025			
Hotarare Judecatoreasca nr. DOSAR 43117/299/2024, din 08/01/2025 emis de JUDECATORIA SECTORULUI 1 BUCUREȘTI SECȚIA I CIVILA; Somatie nr. DOSAR EXECUTARE SILITA 14226/2024, din 11/02/2025 emis de S. P.E.J. Dobra & Caliman prin executor judecatoresc Dobra Ofelia-Camelia;			
C2	se notează urmărirea silită a imobilului, pentru suma de 4.970,20 LEI reprezentand debit si cheltuieli de executare silita în Dosar de Executare silita nr. 14226/2024 aflat pe rolul S.P.E.J. Dobra & Caliman ca urmare a cererii formulată de creditorul HOTA CREDIT IFN S.A.		A1
47865 / 15/04/2025			
Hotarare Judecatoreasca nr. fn, din 03/02/2025 emis de JUD SECT 1 (dos 2539/299/2025);			
C3	se notează urmărirea silită a imobilului, pentru suma de 3177,53 lei în dosarul de executare nr. 531/2025 - Executor judecătoresc SANDU IONUT OCTAVIAN, ca urmare a cererii formulată de creditorul SVEA EKONOMI CYPRUS LIMITED		A1