

Dosar de executare silită nr.: 12557/2024

Nr. înregistrare: 128634/26.08.2025

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 1/26.08.2025

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 02.10.2025, 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. 119949-C1-U28 și numărul cadastral 119949-C1-U28, situat în Orașul Popești-Leordeni, Str. Amurgului nr. 17, bl. 2, et. 2, ap. 28, județul Ilfov, compus din cota de 1/2 din apartamentul în suprafață utilă de 65.28 mp format din living, bucătărie, 2 dormitoare, baie, grup sanitar, hol și terasă în suprafață de 8.31 mp, împreună cu cota-parte indiviză de 205/10000 din părțile și dependențele comune, care prin natura și destinația lor se află în coproprietate perpetuă și forțată și împreună cu cota-parte indiviză de 1779/100 din terenul pe care este edificat imobilul, identificat prin numărul cadastral 119949 și împreună cu cota de 1/180 din imobilului identificat prin Cartea Funciară nr. 119950 a orașului Popești-Leordeni și numărul cadastral 119950, situat în Orașul Popești-Leordeni, Str. Amurgului nr. 17, Tarla nr. 54/5, Parcela nr. 1,2, Lot 128, județul Ilfov având destinația drum de acces, proprietatea debitorului BALLA ANDREI, cu domiciliul în Str. Amurgului nr. 17, bl. 2, et. 2, ap. 28, Orașul Popești-Leordeni, județul Ilfov

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 255.250,00 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 **BALLA ANDREI**, cu domiciliul în Str. Amurgului nr. 17, bl. 2, et. 2, ap. 28, Orașul Popești-Leordeni, județul Ilfov
- în baza titlului executoriu reprezentat de **Contract de linie de credit 0250-9609 din data de 11-10-2023 pentru care s-a efectuat tragerea nr. 0280-3727 din data de 09-02-2024**
- încheierea pronunțată de: JUDECATORIA CORNETU, JUDETUL ILFOV în dosar nr. 24508/1748/2024, la data de 11.02.2025 prin care a fost încuviințată executarea silită
- încheierea emisă Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman în data de 26.08.2025 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 26.08.2025 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 **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. ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI Str. Amurgului nr. 17, bl. 2, Orașul Popești-Leordeni, județul Ilfov, cu sediul în Orașul Popești-Leordeni, Str. Amurgului nr. 17, bl. 2, județul Ilfov**
 - 2. BANCA COMERCIALA ROMANA BUCUREȘTI SA , cu sediul în București, șos. Orhideelor nr.15D, et.2, clădirea The Bridge 1, sector 6**
 - 3. STATUL ROMAN PRIN MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE, cu sediul în București, B-dul Libertății, nr.16, cod 050706, sector 5**
 - 4. RAVENOL LUBRICANTS RO SRL , CUI 12753258, cu sediul în Municipiul Focsani, Calea Munteniei nr.26, județul Vrancea**
 - 5. BEJ Cojocar Bogdan-Mihai, cu sediul în București, str. Mihai Eminescu, nr. 17, sc. A, et. 1, ap. 8, sector 1**

- ✓ un exemplar va fi comunicat debitorului proprietar **BALLA ANDREI**, cu domiciliul în Str. Amurgului nr. 17, bl. 2, et. 2, ap. 28, Orașul Popești-Leordeni, județul Ilfov
 - ✓ un exemplar va fi comunicat **coproprietarilor BALLA ȘTEFANIA VIORICA**, cu domiciliul în str. Amurgului nr.17, bl.2, et.2, ap.28, oraș Popești-Leordeni, județul Ilfov
- III.** cate 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 în 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. Amurgului nr. 17, bl. 2, et. 2, ap. 28, 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 Narcis Constantin

Red. M.C.

ANEXA I

Vedere acces proprietate subiect, imobil bloc și apartament subiect:









Număr dosar executare	12557/2024	
Data evaluării	15.07.2025	
Executor	Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman	
Tip proprietate	Proprietate imobiliară de tip apartament cu 3 camere si dependințe	
Adresa proprietății	Strada Amurgului, Nr. 17, Bl. 2, Et. 2, Ap. 28, Localitatea Popești-Leordeni, Județ Ilfov	
Coordonate localizare	44.375059, 26.151909	
Numere cadastrale	119949-C1-U28 – pentru apartament 119949 – pentru teren aferent imobil bloc 119950 – drum de acces	
Carte funciară nr.	119949-C1-U28 UAT Popești-Leordeni 119949 UAT Popești-Leordeni 119950 UAT Popești-Leordeni	
Cartier / amplasare	Localitatea Popești-Leordeni, 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 2 / P+5E	
Anul construirii	2017 – 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 = 65,28 mp - Suprafață terasă = 8,31 mp - Suprafață utilă totală = 73,59 mp
	Teren:	Cotă indiviză din părți și dependințe comune = 2,05% Cotă teren = 17,79 mp Cotă drum de acces = 1/180
Utilizare existentă	Proprietate cu destinație rezidențială	
Drept de proprietate	Cota de ½ din drept deplin de proprietate.	
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 documente sau informații, ne rezervăm dreptul de a revizui prezentul raport de evaluare.	

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 15.07.2025). Din cauza lipsei de posibilitate de acces la interiorul proprietății, prezenta evaluare a fost realizată doar in 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. 119949-C1-U28 Popești Leordeni

Nr. cerere 217301
Ziua 13
Luna 05
Anul 2025

Cod verificare
100189242179



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Jud. Ilfov, UAT Popești Leordeni, Loc. Popești Leordeni, Str. AMURGULUI, Nr. 17, Bl. 2, Et. 2, Ap. 28, Lot 127 (Taria 54/5, Parcela 1, Lot 2/1, Lot 2/2, Lot 2/3, Lot 2/4, Lot 3/1, Lot 3/2, Lot 3/3, Lot 4/1, Lot 4/2, Parcela 2, Lot 2)

Părți comune: Holuri, casa scării și casa liftului.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	119949-C1-U28	-	65,28	205/10000	1779/100	Apartament 28 format din living, bucatarie, 2 dormitoare, baie, grup sanitar, hol și terasa în suprafața de 8.31 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
70120 / 15/03/2018		
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE NR 697, din 14/03/2018 emis de ACHIM FLORENTINA LOREDANA;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/2 1) CEBUC ȘTEFANIA-VIORICA , neceasatorita	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/2 1) BALA ANDREI , neceasatorit	A1
Act Administrativ nr. CONTRACT DE GARANTARE PC9_428620, din 08/01/2018 emis de FNGIMM;		
B7	Se noteaza interdictiile de instrainare a locuintei pe o perioada de 5 ani de la data dobandirii acestora si grevare cu alte sarcini pe intreaga durata a finantarii. 1) STATUL ROMAN PRIN MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE 2) BANCA COMERCIALA ROMANA SA , CIF:12014239	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
70120 / 15/03/2018		
Act Administrativ nr. CONTRACT DE GARANTARE PC9_428620, din 08/01/2018 emis de FNGIMM;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:278426 RON 1) STATUL ROMAN PRIN MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE , în cote de 50% 2) BANCA COMERCIALA ROMANA SA , CIF:12014239, în cote de 50%	A1
67850 / 23/02/2023		
Hotarare Judecatoreasca nr. INCHEIERE, din 26/03/2021 emis de JUDECATORIA SECTORULUI 5 BUCUREȘTI;		
C2	se noteaza urmarirea imobilului pentru suma de 32.021,40 lei, asupra debitorului BALLA ANDREI, neceasatorit - cota de 1/2 la cererea creditorului RAVENOL LUBRICANTS RO SRL OBSERVATII: deb B6- BALLA ANDREI, cota de 1/2	A1
217301 / 13/05/2025		
Hotarare Judecatoreasca nr. incheiere în dosar nr.24508/1748/2024, din 11/02/2025 emis de JUDECATORIA CORNETU; Somatie nr. 711172, din 09/05/2025 emis de Dobra Ofelia-Camelia;		
C3	se noteaza urmarirea silita asupra cotei indivize de 1/2 din imobil pentru suma de 6964,05 lei la cererea creditoarei HORA CREDIT IFN SA împotriva debitorului BALA ANDREI.	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 1 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
	OBSERVAȚII: B6	