



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel București  
**BIROUL EXECUTORILOR JUDECĂTOREȘTI ASOCIAȚI  
EXECUTORIS**

București - 031625, Str. Baba Novac nr. 17, Complex BABA NOVAC, Sector 3 C.I.F. RO 29995027  
tel/fax: 0771 049 583; fax: 021 324 26 19 e-mail: contact@executoris.ro www.executoris.ro

Dosar de executare nr. 7/2022 conexat

**PUBLICATIE DE VÂNZARE IMOBILIARA  
emisa azi 01.09.2025**

NOI BEJA EXECUTORIS, prin executor judecătoresc Bucur Serban Constantin, având toate datele de identificare în antet,

Având în vedere Încheierile de încuviințare a executărilor silite pronunțate de Judecătoria sectorului 4 București în baza titlurilor executorii constând în Sentința civilă nr. 17773/20.12.2021 pronunțată de către Judecătoria sectorului 4 București în dosarul nr. 28770/4/2021 (dosar 7/2022); Sentința civilă nr. 2875/04.03.2022 pronunțată de Judecătoria sectorului 4 București în dosarul nr. 4824/4/2022 (dosar 318/2022); Decizia civilă nr. 2768/A/20.09.2019 pronunțată de Tribunalul București, secția a V-a civilă în dosarul nr. 23834/3/2019 și Decizia civilă nr. 538R/24.09.2020 pronunțată de Curtea de Apel București, secția a IV-a civilă, în dosarul nr. 23834/3/2019 (dosar 329/2022); Decizia civilă nr. 861A/12.06.2020 completată prin Decizia civilă nr. 3130A/11.12.2020 pronunțată de Tribunalul București în dosarul nr. 29829/3/2019 (dosar 330/2022); Decizia civilă nr. 521A/28.05.2020 pronunțată de Tribunalul București în dosarul nr. 6961/4/2018, definitivă (dosar 331/2022); Decizia civilă nr. 430R/28.07.2020 pronunțată de Curtea de Apel București în dosarul nr. 5425/2/2019, definitivă (dosar 332/2022); Sentința civilă nr. 6985/18.06.2020 pronunțată de Judecătoria sectorului 2 București în dosarul nr. 29462/4/2019, definitivă (dosar 333/2022); Sentința civilă nr. 15412/04.11.2021 pronunțată de Judecătoria sectorului 4 București în dosarul nr. 28902/4/2020 (dosar 334/2022); Sentința civilă nr. 677/22.01.2021 pronunțată de Judecătoria sectorului 4 București în dosarul nr. 21281/4/2020, definitivă (dosar 335/2022); Sentința civilă nr. 9720/05.08.2020 pronunțată de Judecătoria sectorului 4 București în dosarul 2539/4/2020, definitivă (dosar 336/2022); Decizia nr. 2286/11.11.2020 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție, secția a II-a civilă în dosarul nr. 28467/3/2018, definitivă (dosar 337/2022); Sentința civilă nr. 16093/03.12.2020 pronunțată de Judecătoria sectorului 4 București în dosarul nr. 13845/4/2020 (dosar 515/2022); Sentința civilă nr. 16486/11.12.2020 pronunțată de Judecătoria sectorului 4 București în dosarul nr. 2056/4/2019 completată prin Sentința civilă nr. 1029/29.01.2021 pronunțată de Judecătoria sectorului 4 București în dosarul nr. 2056/4/2019 (dosar 516/2022); Decizia civilă nr. 537R/24.09.2020 pronunțată de Curtea de Apel București, Secția a IV-a civilă, în dosarul nr. 23834/3/2019, definitivă (dosar 517/2022); Decizie Civilă nr. 475A/23.02.2022 pronunțată de Tribunalul București în dosarul nr. 29462/4/2019, ramasă definitivă (dosar 705/2022); Sentința Civilă nr. 5967/11.05.2022 pronunțată de Judecătoria sectorului 4 București în dosarul nr. 1100/4/2022, ramasă definitivă (dosar 706/2022) prin care se dispune obligarea debitoarei **SERBANESCU (fosta STANCU MIHAI) Oana** cu domiciliul în București, Str. Costache Stamati nr. 6, bl. 3E, sc. 1, et. 5, ap. 22, sector 4 (fosta Calea Vacaresti nr. 322, bloc 3E, sc. 1, et. 5, ap. 22, sector 4 București) la plata sumelor datorate creditoarei **Asociația de Proprietari Bl. 3E** cu sediul în București, Str. Costache Stamati nr. 6, bl. 3E, sc. 1, sector 4 la care se adaugă cheltuielile ocazionate cu executarea silite,

Prin prezenta publicație de vânzare aducem la cunoștința generală faptul că:

**La data de 02.10.2025 ora 12:00 va avea loc la sediul BEJA EXECUTORIS cu sediul specificat în antet, vânzarea la licitație publică a imobilului situat în București - str. Costache Stamati nr. 6, bl. 3E, sc. 1, et. 5, ap. 22, sector 4, imobil înscris în C.F. nr. 217741-C1-U16 (fost CF 217741-C1-U14) București - apartament compus din 3 camere având SU 62,80 mp; balcon 3,10 mp; balcon 1,90 mp și dependințe; ST 68,30 mp, cote parti comune 2,11 % și cote teren 9,24 mp.**

Prețul la care a fost evaluat imobilul este de 618.700,00 lei și a fost stabilit prin Încheierea din data de 20.09.2023 emisă de subsemnatul executor având la baza raportul de evaluare întocmit de evaluator Militaru Daniel Marius.

**Termen I licitație (reluat).**

**Prețul de pornire al licitației la acest termen este de 618.700,00 lei.**

**CONDITII PRIVIND LICITATIA:**

1. Poate participa la licitație, în calitate de licitator, orice persoană care are capacitate deplină de exercițiu, precum și capacitatea sa dobândească bunul ce se vinde, conform art. 843 alin. (1) NCPC. În conformitate cu prevederile art. 1191 C.civ, ofertele de preț în vederea participării la licitație sunt revocabile doar până la data și ora stabilite pentru licitație;
2. În cazul în care persoanele care vor să participe la licitație sunt reprezentate prin mandatar, acesta va avea obligația de a prezenta în original o procura specială autentică, conform art. 843 alin. (4) NCPC;
3. Nu vor putea participa, fiind incapabili de a cumpara la licitație publică, persoanele prevăzute la art. 1.654 Cod civil;
4. Debitorul nu poate licita nici personal, nici prin persoane interpușe, conform interdicțiilor stabilite prin art. 843 alin. (2) NCPC;
5. Sub sancțiunea decaderii din dreptul de a participa la licitație, persoanele care vor să cumpere imobilul sunt obligate să depună în contul de consemnări RO66BREL0002000627050101 cont RON sau RO12BREL0002000627050200 cont EUR, ambele deschise la Libra Internet Bank S.A. aparținând B.E.J.A. EXECUTORIS având C.I.F. RO 29995027, cu cel puțin 1 (una) zi lucrătoare înainte termenului de licitație stabilit pentru vânzare, o garanție de participare reprezentând 10% din prețul de pornire al licitației, iar dovada consemnării respective recipisa de consemnare în original împreună cu oferta de cumpărare va fi depusă la executorul judecătoresc, conform dispozițiilor art. 839 alin. (1) lit. k) și l) și art. 844 alin. (1) NCPC, raportate la art. 181 alin. 2 NCPC. Excepție fac ofertele de cumpărare cel puțin egale cu prețul de începere al licitației, care pot fi depuse inclusiv în ziua licitației. Totodată, persoanele prevăzute mai sus vor avea obligația de a depune, odată cu dovada consemnării garanției și oferta de cumpărare, copie de pe B.I./C.I., iar în cazul persoanelor juridice copie de pe certificatul de înregistrare la Registrul Comerțului și de pe certificatul de înregistrare fiscală; Hotărâre AGA și imputernicire;
6. Nu au obligația de a depune garanția prevăzută mai sus: creditorii urmaritori sau intervenienti; persoanele care, împreună cu debitorul, au asupra imobilului urmarit un drept de proprietate comună pe cote-parti; titularii unui drept de preemțiune, conform dispozițiilor art. 844 alin. (2) și (3) NCPC;
7. În situația în care valoarea creanței ipotecare sau valoarea cotei-parti a proprietarului nu acopera cuantumul garanției, persoanele prevăzute la pct. 6, vor avea obligația să completeze diferența, conform dispozițiilor art. 844 alin. (4) NCPC;



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel București

# BIROUL EXECUTORILOR JUDECĂTOREȘTI ASOCIAȚI

## EXECUTORIS

București - 031625, Str. Baba Novac nr. 17, Complex BABA NOVAC, Sector 3 C.I.F. RO 29995027  
tel/fax: 0771 049 583; fax: 021 324 26 19 e-mail: contact@executoris.ro www.executoris.ro

8. Persoanele care s-au înscris la licitație se vor prezenta personal la data și ora stabilite pentru vânzare la sediul B.E.J.A. EXECUTORIS având asupra lor cartea de identitate/procura autenticată în original;

9. Toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului sunt somați să îl anunțe executorului judecătoresc înainte de data stabilită pentru vânzarea imobilului, sub sancțiunea de a nu li se mai lua în considerare, conform dispozițiilor art. 839 alin. (1) lit. j) NCPC;

10. Titularul unui drept de preemțiune care nu a participat la licitație nu va mai putea să își exercite dreptul după adjudecarea imobilului, conform prevederilor art. 848 NCPC;

11. Prețul de pornire al licitației poate fi cel puțin egal cu prețul prevăzut în publicațiile de vânzare potrivit prevederilor art. 846 alin. (5) NCPC. În cazul în care nu este oferit prețul de pornire vânzarea se va amâna la un alt termen, conform art. 846 alin. (8) NCPC. Vânzarea se va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă prețul de la care începe licitația.

12. După adjudecarea bunului adjudecatarul este obligat să depună prețul în termen de cel mult 30 de zile de la data vânzării în conturile indicate mai sus, pe seama și la dispoziția executorului judecătoresc, conform art. 850 alin. 1 NCPC;

13. În cazul în care adjudecatarul nu depune prețul în termenul de 30 de zile de la data vânzării, imobilul se va scoate din nou în vânzare în contul adjudecatarului, la prețul de începere a licitației la care bunul a fost adjudecat, falsul adjudecatar fiind obligat să plătească cheltuielile prilejuite de noua licitație și eventuala diferență de preț, conform art. 851 alin. (1) NCPC. Dacă la noul termen de licitație imobilul nu a fost vândut, falsul adjudecatar este obligat să plătească toate cheltuielile prilejuite de urmărirea imobilului, conform art. 851 alin. (2) NCPC;

14. Creditorii urmaritori sau intervenienți nu pot să adjucece bunurile oferite spre vânzare la o valoare mai mică de 75% din prețul de pornire a primei licitații conform dispozițiilor art. 843 alin. (5) NCPC;

15. Când adjudecatar este un creditor, acesta poate depune creanța sa în contul prețului, fiind totodată obligat să depună diferența de preț în termen de cel mult 30 de zile de la data vânzării. Dacă există alți creditori care au un drept de preferință în condițiile art. 864 și 866 NCPC, creditorul urmaritor va depune până la concurența prețului de adjudecare și suma necesară pentru plata creanțelor acestora, conform art. 850 alin. (2) NCPC;

16. Eliberarea actului de adjudecare se va face în conformitate cu prevederile art. 854 NCPC numai după plata integrală a prețului;

17. În cazul în care imobilul se vinde grevat de drepturile de uzufruct, uz, abitație sau servitute, intabulate ulterior înscrisului vreunei ipoteci, dacă creanțele creditorilor urmaritori nu vor fi acoperite la prima licitație, se va proceda în aceeași zi la o nouă licitație pentru vânzarea imobilului liber de aceste drepturi. Prețul de la care vor începe aceste licitații va fi cel prevăzut la art. 846 alin. (6) și (7) NCPC, conform dispozițiilor art. 839 alin. (1) lit. h) NCPC;

18. În conformitate cu dispozițiile art. 246 C.pen. "fapta de a îndepărta prin constrângere sau corupere un participant la o licitație publică ori înțelegerea între participanți pentru a denatura prețul de adjudecare constituie infracțiune și se pedepsește cu închisoarea de la unu la cinci ani".

Prezenta publicație s-a întocmit în conformitate cu dispozițiile art. 839 alin. (1)-(3) NCPC în 8 exemplare astfel:

1) - Dosar execuțional nr. 7/2022 și afisată la sediul organului de executare, respectiv la BEJA EXECUTORIS - str. Baba Novac 17, Complex Baba Novac, sector 3 București;

**Pentru afisare**, conform art. 839 alin.(3) NCPC drept pentru care va solicitam să ne comunicați dovada afisării, în conformitate cu prevederile art. 839 alin.(6) NCPC:

2) - la sediul instanței de executare, respectiv la Judecătoria sectorului 4 București;

3) - la locul situării imobilului urmarit;

4) - la sediul primăriei în a cărei rază teritorială este situat imobilul;

**Pentru comunicare**, conform art. 839 alin. (1) NCPC, către;

5) - creditoarea **Asociația de Proprietari Bl. 3E** cu sediul în București, Str. Costache Stamati nr. 6, bl. 3E, sc. 1, sector 4;

6) - debitoarea **SERBANESCU (fosta STANCU MIHAI) Oana** cu domiciliul în București, Str. Costache Stamati nr. 6, bl. 3E, sc. 1, et. 5, ap. 22, sector 4;

7) - organ fiscal local - ANAF sector 4 București;

8) **BEJA Gont & Panait** având sediul în București, Bdul Unirii 13, bloc 2C, sector 4 (dosar 77/2022);

Un exemplar al publicației de vânzare va fi publicat online în Registrul electronic de publicitate a vânzării bunurilor supuse executării silite <http://www.unejr.ro> și în publicația România Libera, suplimentul de anunțuri publicitare dedicat executărilor silite.

Executor judecătoresc  
Bucur Serban Constantin

