

Dosar de executare silită nr.: 1365/2025

Nr. înregistrare: 142912/16.09.2025

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 1/16.09.2025

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 23.10.2025, 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. 217461-C1-U81 și numărul cadastral 217461-C1-U81, situat în București, Str. UIOARA, Nr. 2, Bl. 58, Sc. 2, Et. 6, Ap. 107, sector 4, compus din nuda proprietate asupra apartament compus din 2 (două) camere în suprafață utilă de 35,66 mp împreună cu cota-parte aferentă din părțile și dependințele 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 din terenul pe care este edificat imobilul-bloc, proprietatea debitorului CSERI SILVIU-ALEXANDRU, cu domiciliul în Str. Ramasagului nr. 5, Municipiul București, sector 4

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 237.100,00 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 **TBI BANK EAD, CUI 131134023**, reînregistrată în Registrul Comerțului ținut de Agenția de Înregistrare de pe lângă Ministerul Justiției, autorizată ca instituție bancară și

desfășurând activitate bancară conform licenței nr. B 30 și Ordinelor Băncii Naționale a Bulgariei nr. RD 22-1067/13.08.2003, RD 22-1560/20.07.2007, RD 22-2270/16.11.2009, RD 22-0451/28.02.2012 și RD nr. 22-0451/22.10.2012, cu sediul în Republica Bulgaria, Sofia, 1421, str. Dimitar Hadzhikotzev 52-54, **cu sediul ales pentru comunicarea actelor de procedură în București, str. Puțul lui Zamfir nr. 8-12, et. 4, sector 1**, reprezentat de Consilier juridic Andrei Grigoriu

- în contradictoriu cu debitorul
 1. **CSERI SILVIU-ALEXANDRU**, cu domiciliul în Str. Ramasagului nr. 5, Municipiul București, sector 4
 2. **CSERI DANIELA**, cu domiciliul în Str. Ramasagului nr. 5, București, sector 4
- în baza titlului executoriu reprezentat de **Contract de credit 20222027756 din data de 26.09.2022**
- încheierea pronunțată de: JUDECATORIA SECTOR 4 BUCURESTI in dosar nr. 7953/4/2025, la data de 26.03.2025 prin care a fost incuviințată executarea silită
- încheierea emisă Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman în data de 16.09.2025 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 16.09.2025 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 **TBI BANK EAD, CUI 131134023**, reînregistrată în Registrul Comerțului ținut de Agenția de Înregistrare de pe lângă Ministerul Justiției, autorizată ca instituție bancară și desfășurând activitate bancară conform licenței nr. B 30 și Ordinelor Băncii Naționale a Bulgariei nr. RD 22-1067/13.08.2003, RD 22-1560/20.07.2007, RD 22-2270/16.11.2009, RD 22-0451/28.02.2012 și RD nr. 22-0451/22.10.2012, cu sediul în Republica Bulgaria, Sofia, 1421, str. Dimitar Hadzhikotzev 52-54, **cu sediul ales pentru comunicarea actelor de procedură în București, str. Puțul lui Zamfir nr. 8-12, et. 4, sector 1**, reprezentat de Consilier juridic Andrei Grigoriu
 - ✓ un exemplar va fi comunicat titularilor sarcinilor/drepturilor de preferință din extrasul CF:
 - 1. **CERI IRINA-GEORGETA, cu domiciliul în București, str. Uioara, nr. 2, bl. 58, sc. 2, et. 6, ap. 107, sector 4**
 - 2. **BEJ Enea Mihaela Raluca, cu sediul în București, Calea Victoriei nr.100 et.2 ap.20, sector 1**

3. **BT MICROFINANTARE IFN S.A. , CUI 36380482, cu sediul în București, Strada ȘERBAN VODĂ, Nr. 206, Et. 4, sector 4**
4. **ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI Str. UIOARA, Nr. 2, Bl. 58, Sc. 2, București, sector 4, cu sediul în București, Str. UIOARA, Nr. 2, Bl. 58, Sc. 2, sector 4**
- ✓ un exemplar va fi comunicat debitorului proprietar **CSERI SILVIU-ALEXANDRU**, cu domiciliul în Str. Ramasagului nr. 5, Municipiul București, sector 4
 - ✓ exemplar va fi comunicat *împreună cu raportul de evaluare* debitorului **CSERI DANIELA**, cu domiciliul în Str. Ramasagului nr. 5, București, sector 4
 - ✓ un exemplar va fi comunicat organului fiscal local **Administrația Sectorului 4 a Finanțelor Publice , cu sediul în București, Bd. Constantin Brâncoveanu, nr.2, sector 4**
- III. cate un exemplar se va afișa, conform art. 839 alin. (3) Cod procedură civilă, la:
- ✓ JUDECĂTORIA SECTOR 4 BUCUREȘTI cu sediul în București, str. Gheorghe Danielopol nr. 2-4, sector 4
 - ✓ **PRIMĂRIA SECTORULUI 4 BUCUREȘTI cu sediul în Bd. Metalurgiei nr. 12-18, Grand Arena, Et. 1, București, Sector 4**
 - ✓ sediul organului de executare: **București B-dul. Libertății nr. 20 - 22, bl. 102, parter și mezanin, Sector 5**
 - ✓ locul situării imobilului **București, Str. UIOARA, Nr. 2, Bl. 58, Sc. 2, Et. 6, Ap. 107, sector 4;**
- 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.

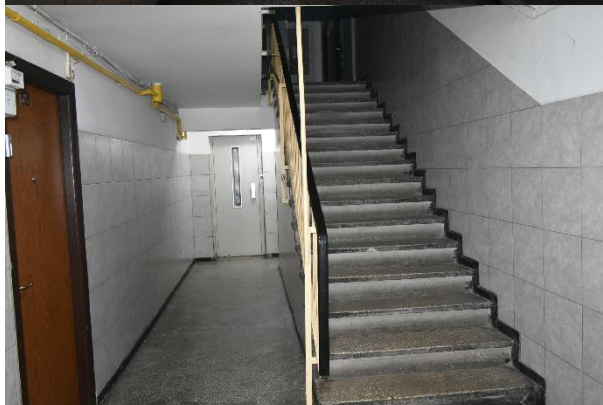
ANEXA I

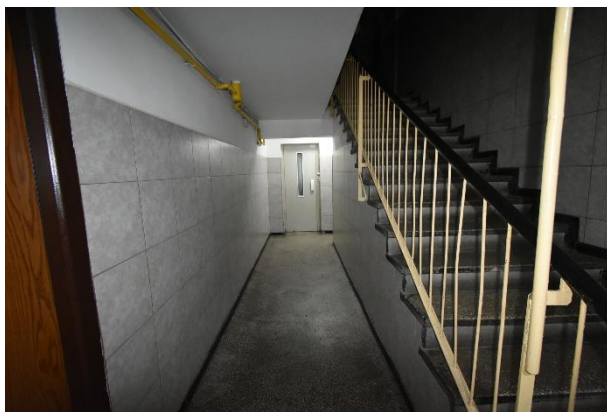
Vedere acces proprietate subiect și exterior imobil bloc:





Vedere casa scarii, palier și ap. subiect:





Număr dosar executare	1365/2025	
Data evaluării	26.08.2025	
Executor	Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman	
Tip proprietate	Proprietate imobiliară de tip apartament cu 2 camere si dependințe	
Adresa proprietății	Strada Uioara nr. 2, Bl. 58, Sc. 2, Et. 6, Ap. 107, Sector 4, București	
Coordonate localizare	44.377856, 26.103629	
Nr. cadastral	217461-C1-U81 – pentru apartament	
Carte funciară nr.	217461-C1-U81 UAT Sector 4	
Cartier / amplasare	Cartier Luica – Berceni, Strada Uioara nr. 2, Bl. 58, Sc. 2, Et. 6, Ap. 107, Sector 4, București	
Încadrarea imobil	Conform informații disponibile pe site-ul Primăriei Sector 4, din punct de vedere fiscal, proprietatea subiect este situată în zona fiscală B.	
Regim de înălțime	Etaj 6/P+10E	
Anul construirii	Anii 1970 – conform estimari evaluator pe baza informatiilor de piata 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 = 35,66 mp - Suprafață balcon = 1,30 mp
	Teren:	Cotă indiviză din părți și dependințe comune = 0,65% Cotă indiviză teren = 5,31 mp
Utilizare existentă	Proprietate cu destinație rezidențială	
Drept de proprietate	Dreptul de nudă proprietate al CSERI SILVIU-ALEXANDRU, luându-se în considerare impactul asupra valorii de piață dat de dreptul de uzufruct viager al CERI IRINA-GEORGETA.	
Sarcini înregistrate	Conform Extrasului de Carte Funciară avut la dispoziție este notată urmărirea silită și dreptul de uzufruct și habitație viageră în favoarea BOLOZAN IOANA. 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 26.08.2025). 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 1970) a fost estimat de evaluator pe baza informatiilor de piata. 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 4

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 217461-C1-U81 București Sectorul 4

Nr. cerere	65763
Ziua	07
Luna	07
Anul	2025
Cod verificare	100191253567



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Jud. București, UAT București Sectorul 4, Loc. București Sectorul 4, Str. UIOARA, Nr. 2, Bl. 58, Sc. 2, Et. 6, Ap. 107

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

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	217461-C1-U81	-	35,66	65/10000	531/100	Apartament format din 2 camere și dependințe: bucatarie, vestibul, baie, sâș și balcon în suprafața de 1.30 mp. Teren aferent în folosința 5.31 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
12458 / 23/03/2015		
Act Notarial nr. 701, din 20/03/2015 emis de NP Purdescu Emil;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1	A1
	1) CSERI SILVIU ALEXANDRU. (bun propriu)	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
12458 / 23/03/2015		
Act Notarial nr. 701, din 20/03/2015 emis de NP Purdescu Emil;		
C1	Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER	A1
	1) CERI IRINA GEORGETA	
25609 / 13/03/2025		
Hotarare Judecatoreasca nr. FN, din 28/10/2024 emis de JUDECATORIA SECTORULUI 4-DOSAR NR. 31577/4/2024; Act Administrativ nr. FN, din 06/03/2025 emis de BEJ .Enea Mihaela-Raluca-DOSAR NR. 1137/2024;		
C2	se noteaza urmărirea silita a imobilului, pentru suma de 70.158,79 lei, în dosarul de executare nr.1137/2024 Executor judecătoresc ENEA MIHAELA RALUCA , ca urmare a cererii formulată de creditorul BT MICROFINANTARE IFN SA	A1
65763 / 07/07/2025		
Hotarare Judecatoreasca nr. FN, din 26/03/2025 emis de Judecatoria Sectorului 4; Somatie nr. 101530, din 27/06/2025 emis de Dobra Ofelia-Camelia;		
C3	se noteaza urmarirea silita imobiliara din dosarul de executare nr. 1356/2025, B.E.J.Dobra Ofelia-Camelia, pentru recuperarea sumei de 18.860,70 Lei reprezentand debit si cheltuieli de executare silita,ca urmare a cererii formulată de creditorul TBI BANK EAD	A1