

Dosar de executare silită nr.: 12927/2024

Nr. înregistrare: 153834/06.10.2025

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 1/06.10.2025

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 13.11.2025, 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. 224108-C1-U29 și numărul cadastral 224108-C1-U29, situat în București, str. Vigoniei, nr. 2, bl. 15, sc. 1, et. parter, ap. 4, sector 5, compus din apartament compus din 2 camere și dependințe având o suprafață utilă de 42,38 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 ARMEANU MARCEL-CRISTIAN, cu domiciliul în Str. Vigoniei nr. 2, bl. 15, sc. 1, ap. 4, Municipiul București, sector 5

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 311.300,00 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 **ARMEANU MARCEL-CRISTIAN**, cu domiciliul în Str. Vigoniei nr. 2, bl. 15, sc. 1, ap. 4, Municipiul București, sector 5
- în baza titlului executoriu reprezentat de **Contract de linie de credit 0273-5637 din data de 13-01-2024 pentru care s-a efectuat tragerea nr. 0273-5799 din data de 13-01-2024**
- încheierea pronunțată de: JUDECATORIA SECTOR 5 BUCURESTI in dosar nr. 36449/302/2024, la data de 09.01.2025 prin care a fost incuviințată executarea silită
- încheierea emisă Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman în data de 06.10.2025 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 06.10.2025 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 **19** 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. **STATUL ROMÂN PRIN MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE** , cu sediul în București, B-dul Libertății, nr.16 , sector 5
 - 2. **UNICREDIT BANK SA** , CUI 361536, cu sediul în București, Bulevardul Expoziției, Nr. 1F, sector 1
 - 3. **BEJ Ochian Doru-Catalin** , cu sediul în București, Str. Nicolae Caramfil, Nr. 71 – 73, Art Business Center, Intrarea B (Gheorghe Simionescu), Et. 1, sector 1
 - 4. **GARANTI BANK SA** , CUI 25394008, cu sediul în București, Șoseaua Fabrica De Glucoză, Nr. 5, Bloc Business Center Novo Park 3 Cladirea F Et. 5 Si 6, Et. 5 Si 6, sector 2
 - 5. **BEJ Marchidanu Iulian Valentin**, cu sediul în București, Bd Iuliu Maniu, Nr. 51, Bl 22B, Sc. C, Et. 17, Ap. 168, sector 6
 - 6. **INVESTCAPITAL Ltd**, înregistrată la O.R.C. sub nr. C62911, cu domiciliul în The Hub, Triq Sant'andrija, San Gwann, Sgn, 1612, Malta
 - 7. **ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI str. Vigoniei**, nr. 2, bl. 15, sc. 1, București, sector 5, cu sediul în București, str. Vigoniei, nr. 2, bl. 15, sc. 1, sector 5
 - 8. **BEJA AEQUITAS**, cu sediul în București, B-dul Unirii nr. 69, bl. G2b, Tronson 1, parter și mezanin, sector 3

9. BEJ Tranca Bogdan Ovidiu, cu sediul în București, str. Lt. Dumitru Ganovici nr. 14. Et. Mezanin, Sp. Com. 3 si 4, Interfon 031, sector 3
10. 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
11. EASY ASSET MANAGEMENT IFN SA , cu sediul în București, Strada LOGOFĂT TĂUTU, Nr. 67, sector 3
- ✓ un exemplar va fi comunicat debitorului proprietar **ARMEANU MARCEL-CRISTIAN**, cu domiciliul în Str. Vigoniei nr. 2, bl. 15, sc. 1, ap. 4, Municipiul București, sector 5
 - ✓ un exemplar va fi comunicat organului fiscal local **Administrația sector 5 a finanțelor publice , cu sediul în București, Calea 13 Septembrie, nr.226, bl.V54, sector 5**
- III. cate un exemplar se va afișa, conform art. 839 alin. (3) Cod procedură civilă, la:
- ✓ JUDECĂTORIA SECTOR 5 BUCUREȘTI cu sediul in București, Strada Splaiul Independentei nr. 5, sector 4
 - ✓ PRIMĂRIA SECTORULUI 5 BUCUREȘTI cu sediul in București, str. Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, sector 5
 - ✓ sediul organului de executare: **București B-dul. Libertății nr. 20 - 22, bl. 102, parter și mezanin, Sector 5**
 - ✓ locul situării imobilului **București, str. Vigoniei, nr. 2, bl. 15, sc. 1, et. parter, ap. 4, sector 5;**
- IV. pentru îndeplinirea procedurii prevăzute de art. 839 alin. (4) Cod procedură civilă, se va proceda la:
- publicarea in 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

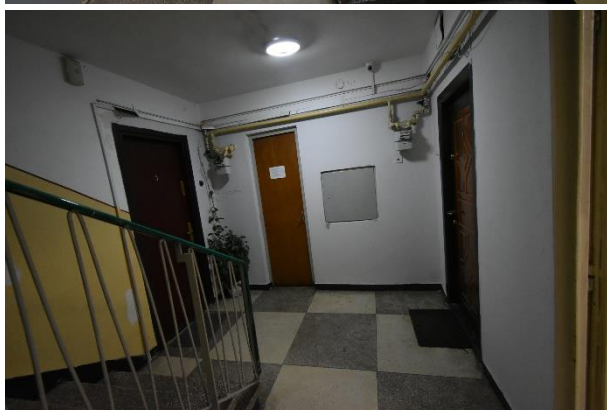
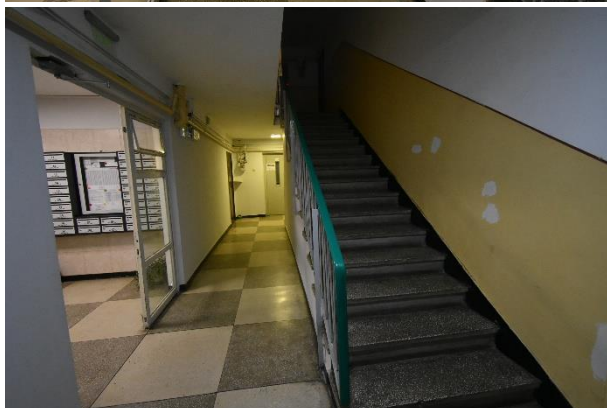
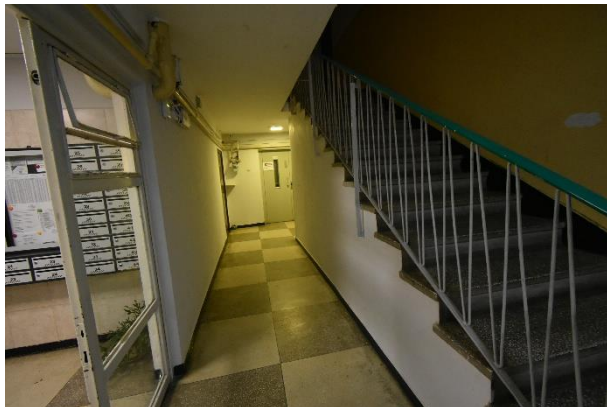
Red. M.C.

ANEXA I

Vedere acces proprietate subiect și exterior/interior imobil bloc:









Număr dosar executare	12927/2024	
Data evaluării	11.09.2025	
Executor	Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman	
Tip proprietate	Proprietate imobiliară de tip apartament cu două camere si dependințe	
Adresa proprietății	Strada Vigoniei nr. 2, bl. 15, sc. 1, et. Parter, ap. 4, Sector 5, București	
Coordonate localizare	44.385219, 26.090692	
Numere cadastrale	224108-C1-U29	
Carte funciară nr.	224108-C1-U29 UAT Sector 5 București	
Cartier / amplasare	Cartier Giurgiului – Sector 5, București	
Încadrarea imobil	Conform informații disponibile pe Site-ul Primăriei Sector 5, proprietatea subiect este amplasată în zona fiscală D.	
Regim de înălțime	Parter/Parter + 10 Etaje + Terasa necirculabilă	
Anul construirii	Anii 1970 – conform estimări evaluator pe baza informațiilor de piață	
Utilități	Energie electrică, apă, gaz, canalizare, termoficare	
Finisaje	Medii – estimate de evaluator pe baza inspecției exterioare	
Arii si suprafețe	Apartament:	• Suprafață utilă = 42,38 mp
	Teren:	Cotă indiviză din părți și dependințe comune = 1,58% Cotă teren (în folosință) = 8 mp (1,58%)
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 subiect liberă de sarcini și tranzacționabilă.	
Observații aferente identificare imobil	- Nu am avut la dispoziție un act din care să reiasă anul de construire al blocului. Anul de construire (Anii 1970) al imobilului a fost estimat de evaluator pe baza inspecției exterioare și a analizei pieței specifice. 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 releveul aferent proprietății subiect și am presupus ca compartimentarea actuală 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. • 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. • Evaluatorul a făcut convocarea pentru inspecția proprietății (pentru data de 11.09.2025). 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 BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 5

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 224108-C1-U29 București Sectorul 5

Nr. cerere	60992
Ziua	06
Luna	10
Anul	2025



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 13277
Nr. cadastral vechi: 139/1;P;4

Adresa: Jud. București, UAT București Sectorul 5, Loc. București Sectorul 5, Str. VIGONIEI, Nr. 2, Bl. 15, Sc. 1, Et. PARTER, Ap. 4

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	224108-C1-U29	-	-		8	Descriere: COMPUS DIN DOUA CAMERE SI DEPENDINTE;SU = 42,38 MP ; - COTA DE TEREN AFERENTA - VEZI IE 224108.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3041 / 10/02/2014		
Act Notarial nr. 10, din 07/02/2014 emis de NP CHIRITA DANIELA-FLORENTINA (act administrativ nr. 1436/12-08-1992 emis de CONSILIUL LOCAL SECTOR 5);		
B4	Se noteaza in prezenta CFNI, faptul ca terenul, aferent apartamentului de sub A1, inscris in CFNI 224108 se afla in proprietate.	A1
8740 / 25/03/2014		
Act Notarial nr. 426, din 24/03/2014 emis de NP CHIRITA DANIELA-FLORENTINA;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) ARMEANU MARCEL CRISTIAN, necasatorit	A1
Act Administrativ nr. PC6_91737, din 04/03/2014 emis de FNGCIMM-SA-IFN si UNICREDIT TIRIAC BANK SA;		
B6	se noteaza interdictie de instrainare pe o perioada de 5 ani de la data dobandirii imobilului si interdictie de grevare cu alte sarcini pe toata durata finantarii creditului 1) STATUL ROMÂN REPREZENTAT PRIN MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE 2) UNICREDIT TIRIAC BANK SA	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
8740 / 25/03/2014		
Act Administrativ nr. PC6_91737, din 04/03/2014 emis de FNGCIMM-SA-IFN și UNICREDIT TIRIAC BANK SA;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:152706 RON(proportional cu procentul de garantare)	A1
	1) STATUL ROMÂN REPREZENTAT PRIN MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE 2) UNICREDIT TIRIAC BANK SA	
23583 / 13/06/2016		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 23, din 07/06/2016 emis de ASOCIATIA DE PROPRIETARI BL 15;		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:2387.8 LEI	A1
	1) ASOCIATIA DE PROPRIETARI BL 15	
23772 / 03/06/2021		
Act Administrativ nr. 3495/2020, din 28/05/2021 emis de SCPEJ OCHIAN DORU CATALIN SI NENECI ALEXANDRU;		
C4	Se noteaza cererea de urmarire imobiliara din dosarul de executare nr. 3495/2020 BEJ Ochian Doru Catalin, pentru recuperarea sumei de	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

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
C4	3838 LEI, suma compusa din 2496,09 LEI reprezentand debit si 1341,91 LEI, reprezentand cheltuieli de executare 1) GARANTI BANK SA	A1
8530 / 12/02/2025		
Somatie nr. Dosar executare nr. 775/2024, din 07/02/2025 emis de BEJ MARCHIDANU IULIAN VALENTIN; Hotarare Judecatoreasca nr. FN, din 28/03/2024 emis de JUDECATORIA SECTOR 5 - Dosar nr. 8732/302/2024;		
C5	Se noteaza urmărirea silită a imobilului, pentru suma totala de 1.528,97 Ron, în dosarul de executare nr. 775/2024 Executor judecătoresc Marchidanu Iulian Valentin, ca urmare a cererii formulată de creditorul INVESTCAPITAL LTD .	A1
12594 / 28/02/2025		
Hotarare Judecatoreasca nr. FN, din 09/01/2025 emis de Judecătoria Sector 5 (dos. nr. 36449/302/2024) BEJ Dobra Ofelia-Camelia (dos. nr. 12927/2024);		
C6	Se notează urmărirea silită din dosarul de executare nr. 12927/2024 BEJ Dobra Narcis Constantin, asupra cotei indivize detinuta de debitorul Armeanu Marcel Cristian, pentru recuperarea sumei de 2132,06 LEI, creditor Hora Credit IFN Sa	A1
28725 / 14/05/2025		
Hotarare Judecatoreasca nr. DOSAR 2088/302/2024, din 02/02/2024 emis de JUDECATORIA SECTORULUI 5 BUCURESTI SECTIA CIVILA; Somatie nr. DOSAR EXECUTARE 1067/2024, din 08/05/2025 emis de B.E.J.A. "AEQUITAS";		
C7	Se notează urmărirea silită a imobilului, pentru suma de 2056,32 lei, ca urmare a cererii formulată de creditorul EASY ASSET MANAGEMENT IFN S.A. în dosarul de executare nr. 1067/2024 aflat pe rolul BEJA "AEQUITAS"	A1
42748 / 16/07/2025		
Hotarare Judecatoreasca nr. 3471/2025, din 10/06/2025 emis de Judecătoria Sectorului 5 București (dosar 14388/302/2025); Somatie nr. F.N., din 10/07/2025 emis de Executor Judecătoresc Trancă Bogdan-Ovidiu (dosar executare 3471/2025);		
C8	se notează urmărirea silită imobiliară pentru suma totală de 4.928.28 Lei reprezentând debit și cheltuieli de executare - asupra cotei si in sarcina debitorului ARMEANU MARCEL CRISTIAN, in favoarea creditorului SVEA EKONOMI CYPRUS LIMITED	A1