

Dosar de executare silită nr.: 8725/2024

Nr. înregistrare: 163128/23.10.2025

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 1/23.10.2025

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 26.11.2025, ora 11:00, 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. 21333 și numărul cadastral 21333, situat în Comuna Vartoape, tarla 9, parcela 4, loc. Garagau, județul Teleorman, compus din teren arabil intravilan în suprafață măsurată de 4943 mp și 5000 mp din acte, proprietatea debitorului AGRO ECO MODR S.R.L., CUI 43625240, cu sediul în str. Deparați nr.27, sat Gărăgău, Comuna Vartoape, județul Teleorman, în calitate de împrumutat
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 75.346,70 lei, inclusiv TVA, 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 **BNP PARIBAS LEASING SOLUTIONS IFN S.A., CUI 23991174**, J40/9734/2008, cu sediul în Șos. Pipera, Nr. 46D-46E-48, OREGON PARK, Clădirea C, Etaj 5, Municipiul București, sector 2
- în contradictoriu cu debitorul
 1. **AGRO ECO MODR S.R.L., CUI 43625240**, cu sediul în str. Deparați nr.27, sat Gărăgău, Comuna Vartoape, județul Teleorman, în calitate de împrumutat

2. **SANDU ANDREEA**, cu domiciliul în sat Gărăgău, Comuna Vartoaape, județul Teleorman, *în calitate de fideiusor*
- în baza titlului executoriu reprezentat de
 1. **Contract de credit nr.15111 din data de 20.07.2022 împreună cu actula adițional nr.1 din data de 16.12.2022**
 2. **Contract de fidejusiune din data de 16.12.2022**
 3. **Contract de credit nr.16707 din data de 03.04.2023**
 4. **Contract de fidejusiune din data de 03.04.2023**
 5. **Contract de ipoteca mobiliara nr.16707A din data de 03.04.2023**
 6. **Contract de credit nr.14733/21.06.2022 împreună cu actul adițional nr.1 din data de 13.12.2022**
 7. **Contract de fidejusiune din data de 13.12.2022**
 8. **Contract de ipoteca mobiliara nr.14733A din data de 13.12.2022**
 9. **Contract de credit nr.16189 din data de 17.01.2023**
 10. **Contract de fidejusiune din data de 17.01.2023**
 11. **Contract de ipoteca mobiliara nr.16189A din data de 17.01.2023**
 - încheierea pronunțată de: JUDECATORIA ROSIORI DE VEDE, JUDETUL TELEORMAN in dosar nr. 4473/292/2024, la data de 18.09.2024 prin care a fost incuviințată executarea silită
 - încheierea emisă Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman în data de 23.10.2025 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 23.10.2025 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 **8** 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 **BNP PARIBAS LEASING SOLUTIONS IFN S.A., CUI 23991174**, J40/9734/2008, cu sediul în Șos. Pipera, Nr. 46D-46E-48, OREGON PARK, Clădirea C, Etaj 5, Municipiul București, sector 2
 - ✓ un exemplar va fi comunicat debitorului proprietar **AGRO ECO MODR S.R.L., CUI 43625240**, cu sediul în str. Deparați nr.27, sat Gărăgău, Comuna Vartoape, județul Teleorman, *în calitate de împrumutat*
 - ✓ exemplar va fi comunicat *împreună cu raportul de evaluare* debitorului **SANDU ANDREEA**, cu domiciliul în sat Gărăgău, Comuna Vartoape, județul Teleorman, *în calitate de fideiutor*
 - ✓ un exemplar va fi comunicat organului fiscal local **Unitatea Fiscală Municipală Roșiorii de Vede, cu sediul în Municipiul Roșiori de Vede, str. Rahovei, bloc 106, etaj 1, județul Teleorman**
- III. câte un exemplar se va afișa, conform art. 839 alin. (3) Cod procedură civilă, la:

- ✓ JUDECĂTORIA ROȘIORI DE VEDE, JUDEȚUL TELEORMAN cu sediul în Roșiorii de Vede , str. Mărășești nr. 52, județul Teleorman
 - ✓ **PRIMĂRIA COMUNEI VÂRTOAPE, JUDEȚUL TELEORMAN cu sediul în Comuna Vârtoape, Jud. Teleorman, Cod poștal 147425**
 - ✓ sediul organului de executare: **București B-dul. Libertății nr. 20 - 22, bl. 102, parter și mezanin, Sector 5**
 - ✓ locul situării imobilului **Comuna Vartoaape, tarla 9, parcela 4, loc. Garagau, județul Teleorman;**
- 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

Sinteza raportului de evaluare

Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante:

Client	Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman					
Utilizator desemnat	Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman					
Data raportului de evaluare	17.10.2025					
Data inspecției	07.10.2025					
Data evaluării	07.10.2025					
Evaluator autorizat	Cristian Nicola, Evaluator Autorizat EI, EPI, EBM, Legitimăție 17750					
Compania de evaluare	Investpoint Advisory, Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 0708					
Reprezentant – funcția	Cristian Nicola – Director					
Tip proprietate	Proprietate imobiliară de tip 2 terenuri intravilane categoria arabile în suprafață totală de 9.926 mp (din măsurători) identificate cu nr. cadastrale 21333 și 21336					
Suprafețe / Adresa proprietății / Nr. cadastral/ Nr. CF	Conform tabel de mai jos.					
	Tip proprietate	Localizare	Tarla	Parcelă	Suprafața (mp)	Număr cadastral
						Număr Carte Funciară
	Teren intravilan arabil	Comuna Vârtoape, Sat Gârăgău, județ Teleorman	9	4	4943	21333
	Teren intravilan arabil	Comuna Vârtoape, Sat Gârăgău, județ Teleorman	.7.	3	4983	21336
Proprietar	AGRO ECO MODR S.R.L					
Cartier / amplasare	Zona periferică a localității, cu acces din drumuri de exploatare de pământ					
Încadrare imobil	Nu am avut la dispoziție informații cu privire la încadrarea proprietății subiect din punct de vedere fiscal. Din punct de vedere geografic, proprietatea subiect este localizată în zona periferică, făcând parte din intravilanul Localității Vârtoape, Județ Teleorman.					
Calitatea solului	La dispoziția evaluatorului nu au fost puse documente/informații din care să rezulte calitatea solului. În cadrul prezentei evaluări am considerat că proprietatea subiect are o calitate a solului similară cu terenurilor din zona de analiză a pieței imobiliare. În cazul apariției altor informații ne rezervăm dreptul de a revizui prezentul raport de evaluare.					
Coeficienți urbanistici	<u>În cadrul prezentei evaluări nu am avut la dispoziție un Certificat de Urbansim al terenurilor subiect.</u> Am considerat potențialul de dezvoltare al acestora conform cu zona în care este situat, respectiv terenuri intravilane ce necesită autorizație de construire pentru a fi dezvoltate. Dacă apar alte informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare.					
Acces	Conform inspecție pe teren și documente de proprietate, accesul către terenurile subiect se face prin drumuri de exploatare de pământ.					

Utilități		Electricitate la 200 ml de teren							
Pantă		Nu – terenuri plane							
Utilizare existentă		Teren intravilan cu destinație arabil							
Cea mai bună utilizare		Utilizare agricolă – având nevoie de autorizație de construire pentru a fi dezvoltate							
Curs de schimb valutar		5,0916 LEI/EURO							
VALOAREA DE PIAȚĂ TOTALĂ, defalcată astfel:		24.560		EURO		125.050		LEI	
Tip proprietate	Localizare	Taria	Parcelă	Suprafața (mp)	Număr cadastral	Număr Carte Funciară	Valoare de piață - Euro / mp -	Valoare de piață Cota 100% - Euro -	Valoare de piață Cota 100% - Lei -
Teren intravilan arabil	Comuna Vârtoape, Sat Gârâgău, județ Teleorman	9	4	4943	21333	21333	€ 2.48	€ 12,230	62,270 lei
Teren intravilan arabil	Comuna Vârtoape, Sat Gârâgău, județ Teleorman	.7.	3	4983	21336	21336	€ 2.48	€ 12,330	62,780 lei
TOTAL		9,926		€		24,560		RON 125,050	
Dreptul de proprietate		Considerat deplin.							
Sarcini înregistrate		Conform Extraselor de Carte Funciară cele 2 loturi de teren au notate sarcini. În cadrul prezentei evaluări am considerat proprietatea subiect liberă de sarcini și tranzacționabilă. Dacă apar alte informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare.							
Ipoteze speciale		- Pe baza documentelor puse la dispoziție, pentru localizarea terenurilor am utilizat programul online pus la dispoziție de către ANCP (http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html). Evaluatorul a analizat locația fiecărui teren și acces pe baza planului din cadrul extrasului de carte funciara actualizat. In cazul aparitiei altor documente care sa releve alte informații decât cele utilizate in cadrul prezentei evaluari, ne rezervam dreptul de a revizui prezentul raport de evaluare. - În cadrul prezentei evaluări nu am avut la dispoziție un Certificat de Urbansim al terenurilor subiect. Am considerat potențialul de dezvoltare al acestora conform cu zona în care este situat, respectiv terenuri intravilane ce necesită autorizație de construire pentru a fi dezvoltate. Dacă apar alte informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare. - Conform documente de proprietate, există diferențe între suprafața din acte și suprafața din măsurători pentru terenurile subiect. În cadrul prezentei evaluări, din motive de prudențialitate, am luat în considerare suprafețele din măsurători. Dacă apar alte informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare.							

Teren cu nr. cadastral 21333



ANEXA II



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TELEORMAN
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alexandria

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 21333 Vârtoape

Nr. cerere 82728
Ziua 03
Luna 10
Anul 2024

Cod verificare
100179715964



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Garagau, Cvatral 9 P4, Jud. Teleorman

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	21333	Din acte: 5.000 Masurata: 4.943	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
55284 / 07/09/2022		
Act Notarial nr. Contract de vanzare aut. nr. 1360, din 06/09/2022 emis de BIN Barbu Maria;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE Cu titlu de cumparare,, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SOCIETATEA COMERCIALA AGRO ECO MODR S.R.L., CIF:43625240	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
82728 / 03/10/2024		
Somatie nr. 120287, in dosar de executare silita nr.8725/2024, din 02/10/2024 emis de Dobra Ofelia-Camelia; Hotarare Judecatoreasca nr. INCHEIERE NR.2833,pronuntata in dosar nr.4473/292/2024, din 18/09/2024 emis de JUDECATORIA ROSIORII DE VEDE;		
C1	Se noteaza urmarirea silita imobiliara pentru suma de 1515728,94 lei 1) BNP PARIBAS LEASING SOLUTIONS IFN SA, CIF:23991174	A1