

Dosar de executare silită nr.: 1956/2025

Nr. înregistrare: 170487/06.11.2025

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 1/06.11.2025

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 15.12.2025, 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. 30724 și numărul cadastral 30724, situat în Comuna Chirnogi, Strada Papadiei, nr. 3, tarla 47, parcela 1895, județul Calarasi, compus din cota de 1/4 din teren intravilan categorie curți construcții în suprafață de 705 mp împreună cu construcția C1 edificată pe acesta având nr. cadastral 30724-C1, proprietatea debitorului LUPEA DANIEL, cu domiciliul în Ale. Papadiei nr. 3, Sat. Chirnogi, Comuna Chirnogi, județul Calarasi
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 20.350,00 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 **LUPEA DANIEL**, cu domiciliul în Ale. Papadiei nr. 3, Sat. Chirnogi, Comuna Chirnogi, județul Calarasi

- în baza titlului executoriu reprezentat de **Contract de credit 0315-8131 din data de 06-07-2024**
- încheierea pronunțată de: JUDECATORIA OLTENITA, JUDETUL CALARASI in dosar nr. 3515/269/2025, la data de 09.05.2025 prin care a fost incuviințată executarea silită
- încheierea emisă Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman în data de 06.11.2025 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 06.11.2025 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 preemțiune, 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 **16** 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. **BEJA Catalin Visan si Manuel Andrei Dorcioman, cu sediul în București, Bdul. I.C Bratianu nr.39 bl. P6 sc.2 ap. 37, sector 3**
 - 2. **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**
 - 3. **BEJ Naglici Mihai Serban , cu sediul în București, Str. Istriei nr.1 bl.C2 sc.1 ap.5, sector 3**
 - 4. **INVESTCAPITAL Ltd, înregistrată la O.R.C. sub nr. C62911, cu sediul în The Hub, Triq Sant'andrija, San Gwann, Sgn, 1612, Malta**
 - 5. **BANCA TRANSILVANIA SA , CUI 5022670, cu sediul în Municipiul Cluj-Napoca, Strada DOROBANȚILOR, Nr. 30-36, județul Cluj**
 - ✓ un exemplar va fi comunicat debitorului proprietar **LUPEA DANIEL**, cu domiciliul în Ale. Papădiei nr. 3, Sat. Chirnogi, Comuna Chirnogi, județul Călărași
 - ✓ un exemplar va fi comunicat **coproprietarilor**
 - 1. **LUPEA MARIA, cu domiciliul în sat Chirnogi, com. Chirnogi, jud. Călărași**
 - 2. **LUPEA CRISTIAN, cu domiciliul în Ale.Păpădiei, nr. 3, sat Chirnogi, com. Chirnogi, jud. Călărași**
 - 3. **LUPEA IULIAN, cu domiciliul în Ale. Păpădiei, nr. 6, sat Chirnogi, com. Chirnogi, jud. Călărași**

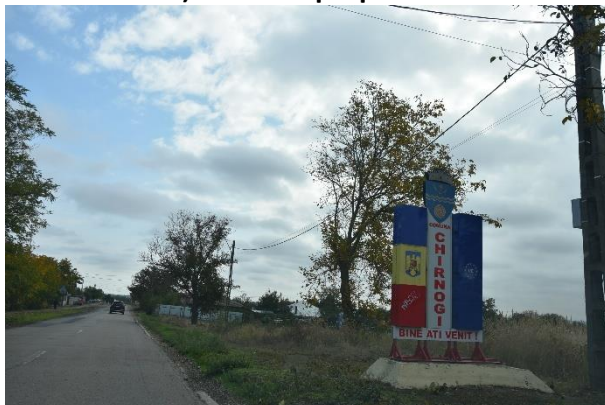
- ✓ un exemplar va fi comunicat organului fiscal local **Unitatea Fiscală Municipală Oltenița, cu sediul în Municipiul Oltenița, Str. Republicii, bloc Republicii, tronson 1, județul Calarasi**
- III. cate un exemplar se va afișa, conform art. 839 alin. (3) Cod procedură civilă, la:
- ✓ JUDECĂTORIA OLTENIȚA, JUDEȚUL CĂLĂRAȘI cu sediul in Municipiul Oltenița, Bd. Tineretului nr. 123, județul Călărași
 - ✓ **PRIMĂRIA COMUNEI CHIRNOGI, JUDEȚUL CĂLĂRAȘI cu sediul in Str. Viilor nr. 15, Comuna Chirnogi, Jud. Călărași**
 - ✓ sediul organului de executare: **București B-dul. Libertății nr. 20 - 22, bl. 102, parter și mezanin, Sector 5**
 - ✓ locul situării imobilului **Comuna Chirnogi, Strada Papadiei,nr. 3, tarla 47, parcela 1895, județul Calarasi;**
- 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 Narcis Constantin

Red. M.C.

ANEXA I

Vedere acces și exterior proprietate subiect:







Număr dosar executare	1956/2025		
Data evaluării	14.10.2025		
Executor	Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman		
Tip proprietate	Imobil compus din cota 1/4 din teren intravilan identificat prin Cartea Funciară nr. 30724 și numărul cadastral 30724 în suprafață de 705 mp (din măsurători), împreună cu construcția C1 Locuință în suprafață construită la sol de 129 mp edificată pe acesta		
Adresa proprietății	Strada Păpădiei nr. 3, Comuna Chirnogi, Județ Călărași, Tarla 47, Parcela 1895		
Coordonate localizare	44.108692, 26.572849		
Numere cadastrale	Teren: 30724 Construcții: 30724-C1		
Carte funciară nr.	30724 UAT Chirnogi		
Cartier / amplasare	Strada Păpădiei nr. 3, Comuna Chirnogi, Județ Călărași, Tarla 47, Parcela 1895		
Incadrarea în zona fiscala	Nu avem informații legate de încadrarea proprietății subiect din punct de vedere fiscal. Din punct de vedere geografic proprietatea subiect este situată în zona mediană a comunei.		
Regim de înălțime	Parter		
Utilități	Electricitate, puț forat și fosă septică Gaz la limita de proprietate		
Finisaje	Finisaje medii, estimate de evaluator pe baza inspecției exterioare		
Suprafețe	Construcție		
	1. ADRESA: Strada Păpădiei nr. 3, Comuna Chirnogi, Județ Călărași, Tarla 47, Parcela 1895		
	2. DATE DE REFERINTA:		
	- an construcție	Anii 1970	
	- suprafață teren aferent	705	mp
	Construcție C1-locuință	129.00	mp
	Teren		
	St = 705 mp (din măsurători) – suprafață luată în considerare în cadrul prezentei evaluări		
Utilizare existentă	Proprietatea cu destinație rezidențială		
Ipoteze speciale	➤ Conform Extras de Carte Funciară avut la dispoziție sunt notate o serie de sarcini. Evaluarea a fost făcută în premiza acurateții datelor despre proprietar precum și a dreptului deplin de proprietate, valabil, tranzacțional și liber de orice sarcină. ➤ Evaluatorul a făcut o convocare pentru inspecția proprietății (pentru data de 14.10.2025). Din cauza lipsei de posibilitate de acces la interiorul proprietății, prezenta evaluare a fost realizată cu inspecție exterioară, luând în considerare informațiile ce au putut fi prelevate exterior cu ocazia inspecției din data de		

	14.10.2025. În cazul apariției altor informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare. ➤ În cadrul prezentei evaluări nu am avut la dispoziție releveul aferent proprietății subiect. Am considerat că compartimentarea corespunde cu realitatea de la OCPI. Suprafața construcției a fost preluată din Extrasul de Carte Funciară pus la dispoziție. În cazul apariției altor documente sau informații, ne rezervăm dreptul de a revizui prezentul raport. ➤ În cadrul prezentei evaluări nu am avut la dispoziție planul de amplasament și delimitare a proprietății subiect, localizarea s-a realizat la data inspecției pe baza adresei din documentele de proprietate avute la dispoziție coroborate cu localizarea pe ANCPI. În cazul apariției altor informații ne rezervăm dreptul de a revizui prezentul raport de evaluare. ➤ Nu am avut la dispoziție un act din care să reiasă anul de construire al construcției. Anul de construire (anii 1970) a fost estimat de evaluator pe baza inspecției exterioare coroborate cu analiza pieței din zona specifică. În cazul apariției altor documente sau informații, ne rezervăm dreptul de a revizui raportul de evaluare. ➤ La data inspecției s-a constatat existența unei construcții ușoare intabulate tip Anexă Wc pe terenul subiect, ce nu aduce plus valoarea și nu a fost luată în considerare în cadrul prezentei evaluări. Dacă apar alte informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare.
--	--

ANEXA II



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CALARASI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oltenita

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30724 Chirnogi

Nr. cerere 35767
Ziua 28
Luna 08
Anul 2025

Cod verificare
100193655101



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Calarasi, UAT Chirnogi, Loc. Chirnogi, Str Papadie, Nr. 3

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30724	705	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	30724-C1	Jud. Calarasi, UAT Chirnogi, Loc. Chirnogi, Str Papadie, Nr. 3	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:129 mp; S. construita desfasurata:129 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
41108 / 09/09/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Chirnogi); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 30724 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 10324.	A1
10604 / 28/03/2023		
Act Notarial nr. 232, din 27/03/2023 emis de Manolache Florina Mihaela;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4 1) LUPEA MARIA	A1, A1.1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4 1) LUPEA CRISTIAN	A1, A1.1
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4 1) LUPEA DANIEL	A1, A1.1
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4 1) LUPEA IULIAN	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
19226 / 26/05/2025		
Hotarare Judecatoreasca nr. 494/269/2025, din 31/01/2025 emis de Judecatoria Oltenita; Somatie nr. 19/2025, din 23/05/2025 emis de Dorcioman Manuel-Andrei;		
C1	conform art. 162 din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP nr. 600/2023, cu modificările și completările ulterioare se noteaza urmarirea silita imobiliara, asupra cotei de 1/4 din imobil deținută de Lupea Daniel, pentru suma de 1676,74 lei și accesorii, in dosarul de executare nr. 19/2025 1) INVESTCAPITAL LTD	A1, A1.1
19980 / 30/05/2025		
Hotarare Judecatoreasca nr. 765/2025, din 23/05/2025 emis de Ochian Doru-Cătălin; Somatie nr. 765/2025.		

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

Pagina 1 din 4

Extrasul pentru informare on-line la adresa eap.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
din 23/05/2025 emis de Ochian Doru-Cătălin;		
C2	conform art. 162 din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP nr. 600/2023, cu modificările și completările ulterioare se notează urmărirea silită imobiliară, asupra cotei de 1/4 din imobil deținută de Lupea Daniel, pentru suma de 2381,35 lei și accesorii, în dosarul de executare nr. 765/2025 1) INVESTCAPITAL LTD	A1, A1.1
26033 / 11/07/2025		
Hotărâre Judecătorească nr. dosar 3232/269/2025, din 08/04/2025 emis de JUDECATORIA OLTENITA; Somatie nr. 481/2025, din 10/07/2025 emis de Naglici Mihai-Serban;		
C3	conform art. 162 din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP nr. 600/2023, cu modificările și completările ulterioare se notează urmărirea silită imobiliară, asupra cotei de 1/4 din imobil deținută de Lupea Daniel, pentru suma de 25.732,65 lei și accesorii, în dosarul de executare nr. 481/2025 1) BANCA TRANSILVANIA SA	A1, A1.1
35767 / 28/08/2025		
Hotărâre Judecătorească nr. 3515/269/2025, din 09/05/2025 emis de JUDECATORIA OLTENITA; Somatie nr. 1956, din 25/08/2025 emis de Dobra Ofelia-Camelia;		
C4	conform art. 162 din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP nr. 600/2023, cu modificările și completările ulterioare se notează urmărirea silită imobiliară, asupra cotei de 1/4 din imobil deținută de Lupea Daniel, pentru suma de 319,20 lei și accesorii, în dosarul de executare nr. 1956/2025 1) HORA CREDIT IFN S.A.	A1, A1.1