

Dosar nr. 152/45-2023-TA/2025
Dosar Instanta nr. 42795/299/2023

Nr.152/19.11.2025

PUBLICATIE DE VANZARE IMOBILIARA

S.P.E.J. VICTORIA cu sediul in Bucuresti, Str. Arhitect Harjeu nr. 16, parter, Sector 2, prin Executor Judecătoresc Mihai Ghisoiu, Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel București,

Avand in vedere:

➤ cererea de executare silita formulata de creditorul **CEPRAGA Gabriel** -prin reprezentant conventional Cabinet Individual de avocat "Stanciu Cornelia" situat in Bucuresti, bd. Dimitrie Cantemir, nr. 15, bl. 9, sc. D, et. 3, ap 128, sector 4, prin avocat ales Stanciu Cornelia conform imputernicire avocatiala nr 6748011/02.11.2023 in baza

➤ titlul executoriu constand in **Sentinta civila nr. 5296/31.05.2022 pronuntata de Judecatoria sector 1 Bucuresti in dosar nr. 35547/299/2019 definitiva la data de 12.06.2023 prin Decizia civila nr. 2186A/12.06.2023 pronuntata de Tribunalul Bucuresti. Prin adresa Camerei Executorilor Judecătorești de pe langa Curtea De Apel Bucuresti cu nr. de iesire 1033/20.05.2025, receptionata de catre SPEJ VICTORIA la data de 20.05.2025, avand in vedere Ordinul Ministrului Justitiei nr.5/20457/2025/08.05.2025, prin care s-a dispus suspendarea din exercitiul functiei de executor judecatoresc a doamnei Titu Adriana, in baza art.51 alin.(4) coroborat cu art.50 din Regulamentul de aplicare a Legii nr.188/2000 privind executorii judecătorești, republicata, Colegiul Director al CEJ - CA Bucuresti a desemnat executorii judecătorești din cadrul SPEJ Victoria, pentru indeplinirea atributiilor prevazute la art.7 din Legea nr.188/2000 privind executorii judecătorești cu privire la lucrarile apartinand BEJ Titu Adriana. Colegiul director a hotarat ca registrele, arhiva, dosarele in lucru si contul de consemnare deschis la Libra Internet Bank apartinand BEJ Titu Adriana sa fie predate SPEJ VICTORIA, pentru continuarea activitatii. Cererea creditorului a fost incuviintata Incheierea pronuntata la data de 15.11.2023 in dosar 42795/299/2023 impotriva debitorului **CEPRAGA Emanoil**, cu domiciliul in Bucuresti - 010452, Str. Pitar Mos nr. 29, et. 2, ap. 33, Sector 1. **Dosarul 45/2023 va fi continuat de catre S.P.E.J. VICTORIA, fiind inregistrat pe rolul S.P.E.J. VICTORIA cu sediul in Bucuresti, Str. Arhitect Harjeu nr. 16, parter, Sector 2 sub nr. 152/2025;****

➤ Incheierea din data de 15.11.2023 a Judecatoriei SECTOR 1 BUCURESTI, prin care a fost incuviintata executarea silita;

➤ Incheierile de stabilire a cheltuielilor de executare silita in dosarul de executare silita nr. 152/45-2023-TA/2025 (titlu executoriu in raport de dispozitiile art 670 alin.6 NCPC);

➤ Incheierile de stabilire pret si fixare termen pentru vanzarea imobilului urmarit nr. 152/19.11.2025;

Potrivit dispozitiilor art. 839 NCPC, aducem la cunostinta generala urmatoarele:

In data de **15.12.2025, ora 12:00**, va avea loc la sediul **Societatii Profesionale de Executori Judecătorești „VICTORIA”**, din București - Strada Arhitect Hârjeu nr. 16, parter, sectorul 2, vanzarea la licitatie publica a imobilului - **TEREN intravilan situat in str. Principala nr. 188, Comuna Peris, Judetul Ilfov, inscris in Cartea Funciara nr. 57388 Peris, nr. cadastral: 57388, teren in suprafata de 2.347 mp din acte si 2.302 mp din masuratori, impreuna cu constructiile cu nr. cadastrale nr. 57388-C1, nr. 57388-C2 si nr. 57388-C3, imobil aflat in proprietate de cota 1/1, a debitorului CEPRAGA Emanoil**, cu domiciliul in Bucuresti - 010452, Str. Pitar Mos nr. 29, et. 2, ap. 33, Sector 1.

Licitatia incepe de la pretul de 574.100 lei, valoarea stabilita conform art. 836 NCPC. Imobilul a fost evaluat la pretul de 574.100 LEI, conform raportului de expertiza intocmit de expert tehnic judiciar Coteț-Măgurean Bogdan, expert evaluator, titular al PFA Coteț-Măgurean Bogdan cu sediul în strada Pașcani nr. 5, bloc D7, apartament 18, sector 6, București, CUI 27650870, F40/5195/2010, înscris în Tabloul Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România cu legitimația nr. 11773/2025 (EPI, EBM) și în Lista Experților Tehnici Judiciari (MJ) cu numărul de autorizatie 10617062025 45749250816052025 (Specializare: Evaluarea bunurilor imobile). Executorul va oferi spre vanzare imobilul, prin trei strigari succesive, la intervale de timp care sa permita optiuni si supralicitari, pornind de la pretul oferit care este mai mare decat pretul la care s-a facut evaluarea sau in lipsa unei asemenea oferte, chiar de la acest pret.

Executarea silita se efectueaza in baza cererii de executare formulata de creditorul creditorului **CEPRAGA Gabriel** cu domiciliul in Bucuresti, Judetul -prin reprezentant conventional Cabinet Individual de avocat "Stanciu Cornelia" situat in Bucuresti, bd. Dimitrie Cantemir, nr. 15, bl. 9, sc. D, et. 3, ap 128, sector 4, prin avocat ales

Cont de consemnare SPEJ VICTORIA: **IBAN RO31 BREL 0002 0022 0885 0101** - (Lei) deschis la Libra Internet Bank SA
C.I.F. SPEJ VICTORIA: RO 43547568



Stanciu Cornelia conform imputernicire avocatiala nr 6748011/02.11.2023, in temeiul titlului executoriu reprezentat de titlului executoriu.- **Sentinta civila nr. 5296/31.05.2022 pronuntata de Judecatoria sector 1 Bucuresti in dosar nr. 35547/299/2019 definitiva la data de 12.06.2023 prin Decizia civila nr. 2186A/12.06.2023 pronuntata de Tribunalul Bucuresti. Prin adresa Camerei Executorilor Judecătorești de pe langa Curtea De Apel Bucuresti cu nr. de iesire 1033/20.05.2025.**

Imobilul urmarit este grevat de urmatoarele sarcini si drepturi reale: Notata urmarire silita imobiliara pentru suma de 1.000 EURO si 19.993,25 LEI la cererea creditorului Cetruga Gabriel privind debitorul Cetruga Emanoil

Persoanele care doresc să participe la licitație vor prezenta în scris oferte de cumpărare însoțite de dovada achitării unei cauțiuni reprezentând 10 % din prețul de începere al licitației, cu cel puțin 1 (una) zi lucratoare înainte de data licitației pe adresa de **email: office@spejvictoria.ro** sau la **sediuul S.P.E.J. VICTORIA** din Bucuresti, Str. Arhitect Harjeu nr. 16, parter, Sector 2. Cauțiunea va fi consemnată la orice unitate a Libra Internet Bank S.A., în contul: **IBAN RO31 BREL 0002 0022 0885 0101 - (Lei)** deschis la **Libra Internet Bank S.A.**, cont de consemnari, la **dispoziția S.P.E.J. VICTORIA, CIF RO 43547568**, cu sediul în Bucuresti, Str. Arhitect Harjeu nr. 16, parter, Sector 2, cu precizarea numărului de dosar.

Persoanele fizice sau juridice care vor participa la vânzarea la licitație, personal sau prin mandat desemnat conform legii, trebuie să se prezinte la data, ora și locul stabilit pentru vânzarea la licitație având asupra lor cartea de identitate, procura autentică în original, dacă este cazul, iar persoanele juridice trebuie să prezinte certificatul de înmatriculare (în copie conformă cu originalul), decizia asociatului unic sau hotărârea adunării generale a asociaților/ acționarilor (original) și dovada mandatului persoanei care participă la vânzarea la licitație (original), însoțite de Certificat constatator de la Registrul Comerțului, în original, nu mai vechi de 30 zile și o copie de pe Certificatul de înregistrare fiscală.

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.

2

Condiții GENERALE privind licitația:

1. Poate participa la licitație, în calitate de licitator, orice persoană care are capacitate deplină de exercițiu, precum și capacitatea să dobândească bunul ce se vinde, conform art. 843 alin (1) NCPC. În conformitate cu prevederile art. 1199 cod civil, ofertele de preț în vederea participării la licitație pot fi retrase doar până la data și ora stabilite pentru licitație.
2. În cazul în care persoanele care vor să participe la licitație sunt reprezentate prin mandat, acesta va avea obligația de a prezenta, în original, o procura specială autentică, conform art. 843 alin. (4) NCPC, care va rămâne în original la dosarul executiv.
3. Nu vor putea participa, fiind incapabili de a cumpăra la licitație publică, persoanele prevăzute de dispozițiile art. 1653 și 1654 Cod Civil.
4. Debitorul nu poate licita nici personal nici prin persoane interpușe, conform art. 843 alin (2) NCPC.
5. Sub sancțiunea decăderii din dreptul de a participa la licitație, persoanele care vor să cumpere imobilul sunt obligate să depună în contul de consemnari **IBAN RO31 BREL 0002 0022 0885 0101 - (Lei)** deschis la **Libra Internet Bank S.A.**, cont de consemnari, la **dispoziția S.P.E.J. VICTORIA, CIF RO 43547568**, cu sediul în Bucuresti, Str. Arhitect Harjeu nr. 16, parter, Sector 2, cu cel puțin 1 (una) zi lucrătoare înainte termenului de licitație stabilit pentru vânzare, o garanție de participare reprezentând 10 % din prețul de pornire a licitației, iar dovada respectiv 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 art. 844 alin(1) NCPC, raportat la art. 181 pct. 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 actele menționate mai sus.
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 de pct.6 vor avea obligația să completeze diferența, conform dispozițiilor art 844. alin (4) NCPC.
8. Persoanele care s-au înscris la licitație se vor prezenta personal la data și ora stabilite pentru vânzare la sediul **S.P.E.J. VICTORIA**, din Bucuresti, Str. Arhitect Harjeu nr. 16, parter, Sector 2 având asupra lor carte de identitate/procura autenticată, împreună cu toate documentele menționate mai sus, după caz.
9. Toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului, sunt somați să anunțe executorul 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. Pretul de pornire al licitației este pretul oferit, dacă acesta este mai mare decât cel la care s-a făcut evaluarea, iar în lipsa unei asemenea oferte, licitația va porni de la pretul de evaluare, potrivit prevederilor art. 846 alin (5) NCPC. În cazul în care nu este oferit nici pretul la care imobilul a fost evaluat, vânzarea se va amana la un alt termen, conform art. 846 alin. (8) NCPC. Vânzarea se va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă pretul de la care începe licitația.

12. După adjudecarea bunului, adjudecatarul este obligat să depună pretul 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, iar dovada consemnării, respectiv recipisa de consemnare în original, va fi depusă la biroul acestuia.

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

14. Creditorii urmăritori sau intervenienți nu pot să adjudece bunurile oferite spre vânzare la o valoare mai mică de 75% din pretul de pornire a primei licitații, adică din cel la care imobilul a fost evaluat, conform dispozițiilor art. 843 alin.(5) NCPC.

15. Când adjudecatarul este un creditor el poate depune creanța sa în contul pretului, fiind obligat, dacă este cazul, să depună diferentă de pret în cel mult 30 de zile de la data vânzării. Dacă există alți creditori care au un drept de preferință în condițiile art. 865- 868 NCPC, el va depune până la concurența pretului de adjudecare și suma necesară pentru plata creanțelor, în măsura în care acestea nu sunt acoperite prin diferență de pret, conform art. 850 alin (2) NCPC.

16. Eliberarea actului de adjudecare se face conform art. 854 NCPC numai după plata integrală a pretului.

17. În cazul în care imobilul este grevat de drepturile de uzufruct, uz, abitație, sau servitute, intabulate ulterior înscrierii vreunei ipotece, dacă creanțele creditorilor urmăritori nu vor fi acoperite la prima licitație, se va proceda, în aceeași zi, la o nouă licitație pentru vânzarea imobilului liber de aceste drepturi. Pretul de la care vor începe aceste licitații va fi cel prevăzut de 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 de la o licitație publică ori înțelegerea între participanți pentru a denatura prețul de adjudecare se pedepsește cu închisoarea de la unu la 5 ani. "

3

Prezenta publicație de vânzare, conține un număr de trei pagini, ce 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 Procedura Civilă
 - § creditorului urmăritor **CEPRAGA Gabriel**, prin reprezentant convențional Cabinet Individual de avocat "Stanciu Cornelia" situat în București, bd. Dimitrie Cantemir, nr. 15, bl. 9, sc. D, et. 3, ap 128, sector 4;
 - § debitorului **CEPRAGA Emanoil** cu domiciliul în București - 010452, Str. Pitar Mos nr. 29, et. 2, ap. 33, Sector 1;
 - § organului fiscal local, Primaria Peris;
- III. câte un exemplar se va afișa, conform art. 839 alin. 3 Cod Procedura Civilă:
 - § La Judecătoria Sector 1 București;
 - § La Primaria Peris;
 - § La sediul organului de executare SPEJ Victoria;
 - § La locul situării imobilului;
- IV. pentru îndeplinirea procedurii prevăzute la art. 839 alin. 4 Cod Procedura Civilă, se va proceda la:
 - § publicarea într-un ziar de circulație națională, dacă valoarea imobilului depășește suma de 250.000 lei, sau într-un ziar local, dacă nu trece peste această sumă.
 - § Publicarea în Registrul electronic de publicitate a vânzării bunurilor supuse executării siliteținut de U.N.E.J. <<https://prod.executori.ro/repes>>.

Publicația, va putea fi publicată și în ziare, reviste și alte publicații existente care sunt destinate vânzării unor imobile de natura celui scos la licitație, inclusiv pe alte pagini de internet deschise în același scop.

Executor judecătoresc
Mihai Ghisoiu

Cont de consemnare SPEJ VICTORIA: **IBAN RO31 BREL 0002 0022 0885 0101** - (Lei) deschis la Libra Internet Bank SA
C.I.F. SPEJ VICTORIA: RO 43547568

