

Dosar de executare silită nr.: 1932/2025

Nr. înregistrare: 175366/14.11.2025

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 1/14.11.2025

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 13:00, 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. 59195 și numărul cadastral 59195, situat în Orașul Magurele, sat. Vârteju, tarla nr. 219, parcela nr.752/7, județul Ilfov, compus din teren intravilan în suprafață de 852 mp împreună cu construcția C1 edificată pe acesta identificată cu nr. cadastral 59195-C1 în suprafață construită la sol de 81 mp. Conform Contractului de vânzare-cumpărare debitorul a dobândit și 85,56 mp (7, 61%) în proprietate indiviză cu restul proprietății (loturile 1, 2 și 4).

Mențiuni conform raport de expertiză: În extrasul de carte funciară al drumului de acces apare doar proprietarul anterior, respectiv Rudacevschi Mihail. În contractul de vânzare cumpărare se face referire și la o anumită cota indiviză care se vinde împreună cu lotul 3, respectiv cota de 85,56 mp dar care nu se menționează explicită ca este o cotă din drumul de acces, ci se poate doar subînțelege circumstanțial, proprietatea debitorului

- **GUȘTERE MARIUS-FLORIAN**, cu domiciliul în Str. Islazului nr. 24B, Sat Vârteju, Orașul Magurele, județul Ilfov, *în calitate de fideiutor*
- **UDRIȘTE CARMEN**, cu domiciliul în Șos. Sălaj, nr. 355, Bl. 8, Et. 4, Ap. 44, Municipiul București, sector 5, *în calitate de fideiutor*

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 665.300,00 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 **PATRIA BANK S.A., CUI 11447021**, J40/9252/2016, cu sediul în Șos. Pipera nr. 42, clădirea GlobalWorth Plaza, etajele 8 și 10, Municipiul București, sector 2
- în contradictoriu cu debitorul
 1. **GUȘTERE MARIUS-FLORIAN**, cu domiciliul în Str. Islazului nr. 24B, Sat Vârteju, Orașul Magurele, județul Ilfov, *în calitate de fideiusor*
 2. **UDRIȘTE CARMEN**, cu domiciliul în Șos. Sălaj, nr. 355, Bl. 8, Et. 4, Ap. 44, Municipiul București, sector 5, *în calitate de fideiusor*
- în baza titlului executoriu reprezentat de **Contract de credit nr. 209454 din data de 02.07.2019**
- încheierea pronunțată de: JUDECATORIA CORNETU, JUDETUL ILFOV in dosar nr. 7598/1748/2025, la data de 26.05.2025 prin care a fost incuviințată executarea silită
- încheierea emisă Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman în data de 14.11.2025 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 14.11.2025 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-pârți 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 **13** 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 **PATRIA BANK S.A., CUI 11447021, J40/9252/2016**, cu sediul în Șos. Pipera nr. 42, clădirea GlobalWorth Plaza, etajele 8 și 10, Municipiul București, sector 2
 - ✓ un exemplar va fi comunicat titularilor sarcinilor/drepturilor de preferință din extrasul CF:
 - 1. **UNICREDIT BANK S.A., cu sediul în București, Bdul. Expoziției nr. 1F , sector 1**
 - 2. **PREMIER ENERGY S.A. (fosta PREMIER ENERGY S.R.L.), CUI 51081808, cu sediul în București, Str. Vasile Alecsandri, nr. 4, sector 1**
 - ✓ un exemplar va fi comunicat debitorului proprietar
 - **GUȘTERE MARIUS-FLORIAN**, cu domiciliul în Str. Islazului nr. 24B, Sat Vârteju, Orașul Magurele, județul Ilfov, *în calitate de fideiutor*

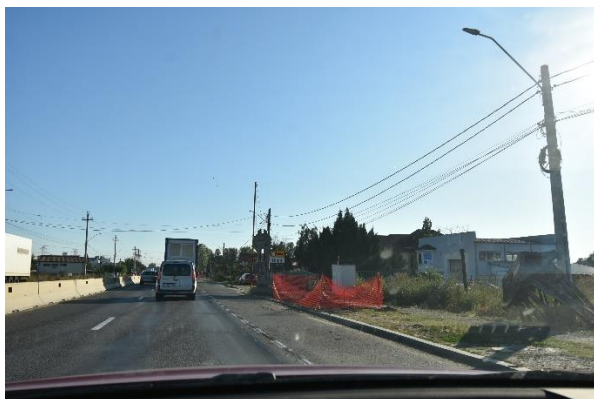
- **UDRIȘTE CARMEN**, cu domiciliul în Șos. Sălaj, nr. 355, Bl. 8, Et. 4, Ap. 44, Municipiul București, sector 5, *în calitate de fideiutor*
- ✓ un exemplar va fi comunicat debitorului principal **GUSTERE MARIUS FLORIAN ÎNTREPRINDERE INDIVIDUALĂ**, cu sediul în Orașul Magurele, Str. Izlazului, nr. 24B, Sat Vârteju, județul Ilfov
- ✓ un exemplar va fi comunicat organului fiscal local:
 1. **Administrația Sectorului 5 a Finanțelor Publice**, cu sediul în București, Calea 13 Septembrie nr. 226, bloc V54, sector 5
 2. **Unitatea Fiscală Orășenească Bragadiru**, cu sediul în Orașul Bragadiru, Șos. Alexandriei nr. 271, județul Ilfov
- III. cate un exemplar se va afișa, conform art. 839 alin. (3) Cod procedură civilă, la:
 - ✓ **JUDECĂTORIA CORNETU, JUDEȚUL ILFOV** cu sediul in com. Cornetu, Șoseaua Alexandriei, nr. 138, jud. Ilfov
 - ✓ **PRIMĂRIA ORAȘULUI MĂGURELE, JUDEȚUL ILFOV** cu sediul in Măgurele, Str. Călugareni nr. 2-4, Jud. Ilfov
 - ✓ sediul organului de executare: **București B-dul. Libertății nr. 20 - 22, bl. 102, parter și mezanin, Sector 5**
 - ✓ locul situării imobilului **Orașul Magurele, sat. Vârteju, tarla nr. 219, parcela nr.752/7, județul Ilfov;**
- 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- drum public:



Drum de acces domeniul privat:- a se urmari mentiuni raport de evaluare:



Vedere proprietare subiect:





Număr dosar executare	1932/2025
Data evaluării	26.08.2025
Executor	Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman

Tip proprietate	Imobil identificat prin Cartea Funciară nr. 59195 și numărul cadastral 59195, compus din teren intravilan în suprafață de 852 mp împreună cu construcția C1 Locuință în suprafață construită desfășurată de 231,65 mp edificată pe acesta
Adresa proprietății	Strada Islazului nr. 24B, Sat Vârteju, Comuna Măgurele, Județ Ilfov
Coordonate localizare	44.343972, 25.964029
Numere cadastrale	Teren: 59195 Construcții: 59195-C1 Locuință
Carte funciară nr.	59195 UAT Măgurele
Cartier / amplasare	Strada Islazului nr. 24B, Sat Vârteju, Comuna Măgurele, Județ Ilfov
Incadrarea în zona fiscală	Conform Certificat de Atestare fiscală din punct de vedere fiscal, proprietatea subiect este încadrată în zona B. Din punct de vedere geografic proprietatea subiect este situată în zona periferică a comunei.
Acces	Conform plan de amplasament și delimitare, accesul către imobilul subiect se face din drum de acces identificat cu nr. cadastral 310/1/5, pe o latură de 35,5 ml. Conform copie extras de carte funciara nr 54845 pt nr cadastral al drumului de acces 310/1/5 NU se mentioneaza intre proprietari si numele proprietarilor actuali GUȘTERE MARIUS-FLORIAN și UDRIȘTE CARMEN. In extrasul de carte funciara al drumului de acces apare doar proprietarul anterior, respectiv Rudacevschi Mihail. In contractul de vanzare cumparare se face referire si la o anumita cota indiviza care se vinde impreuna cu lotul 3, respectiv cota de 85,56 mp dar care nu se mentioneaza explicita ca este o cota din drumul de acces, ci se poate doar subintelege circumstantial. Redam mai jos continutul acestui paragraf. In cadrul prezentului raport de evaluare am prezentat situatia de fapt a drumului de acces catre imobilul subiect. In cadrul prezentei evaluarii va confirmam ca valoarea de piata estimata este conditionata de reglementarea accesului la drum public. <u>Evaluatorul a considerat ca situatia drumului de acces se poate reglementa legal fara costuri suplimentare, in cazul aparitiei altor informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare.</u>
Regim de înălțime	Parter + Etaj 1 + Mansardă – pentru C1
Utilități	Energie electrică, apă și gaz la teren
Finisaje	Medii – estimate de evaluator pe baza inspecției exterioare
An construire	2007
Suprafețe	C1 Locuință Suprafață construită la sol = 81 mp Suprafață construită desfășurată = 231,65 mp Suprafață utilă totală Parter = 74 mp – conform relevu Suprafață utilă totală Etaj = 83,2 mp – conform relevu Suprafață utilă totală Mansardă = 68,6 mp – conform relevu Teren

	S teren = 852 mp intravilan, categoria de folosință curți-construcții
Utilizare existentă	Proprietatea cu destinație rezidențială
Ipoteze speciale	➤ Conform Extrasului 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 de proprietate, valabil, tranzacțional și liber de orice sarcină. ➤ Evaluatorul a făcut o convocare pentru inspecția proprietății (pentru data de 26.08.2025). Din cauza lipsei de posibilitate de acces la interiorul proprietăților, prezenta evaluare a fost realizată cu inspecție exterioară, luând în considerare informațiile ce au putut fi prelevate exterior cu ocazia inspecției din data de 26.08.2025. În cazul apariției altor informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare. ➤ La data inspecției s-a constatat extinderea construcției C1, printr-o construcție garaj și o anexă neintabulată în spatele locuinței C1, pe care, din cauza vegetației nu am putut să o inspectăm la exterior. În cadrul prezentei evaluări nu am avut cunoștință despre legalitatea construirii acestor clădiri neintabulate. Am considerat că nu aduc plus valoarea proprietății subiect și nu au fost luate în considerare în cadrul prezentului raport de evaluare. ➤ Conform plan de amplasament și delimitare, accesul către imobilul subiect se face din drum de acces identificat cu nr. cadastral 310/1/5, pe o latură de 35,5 ml. Conform copie extras de carte funciara nr 54845 pt nr cadastral al drumului de acces 310/1/5 NU se mentioneaza intre proprietari si numele proprietarilor actuali GUȘTERE MARIUS-FLORIAN și UDRIȘTE CARMEN. In extrasul de carte funciara al drumului de acces apare doar proprietarul anterior, respectiv Rudacevschi Mihail. In contractul de vanzare cumparare se face referire si la o anumita cota indiviza care se vinde impreuna cu lotul 3, respectiv cota de 85,56 mp dar care nu se mentioneaza explicita ca este o cota din drumul de acces, ci se poate doar subintelege circumstantial. Redam mai jos continutul acestui paragraf. In cadrul prezentului raport de evaluare am prezentat situatia de fapt a drumului de acces catre imobilul subiect. In cadrul prezentei evaluarii va confirmam ca valoarea de piata estimata este conditionata de reglementarea accesului la drum public. <u>Evaluatorul a considerat ca situatia drumului de acces se poate reglementa legal fara costuri</u>

	<u>suplimentare, in cazul aparitiei altor informatii sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare.</u>
--	---

ANEXA II



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 59195 Magurele

Nr. cerere 257705
Ziua 03
Luna 06
Anul 2025

Cod verificare
100190039906



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:1278
Nr. cadastral vechi:310/1/3

Adresa: Jud. Ilfov, UAT Magurele, Loc. Vârteju

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	59195	852	Teren neîmprejmuit; Teren intravilan, împrejmuit cu gard de plasa între punctele 3-2-1, iar în rest este neîmprejmuit.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	59195-C1	Jud. Ilfov, UAT Magurele, Loc. Vârteju	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:81 mp; S. construita desfasurata:232 mp; Locuinta, P+1E+M, Edificata în 2007, Suprafata construita desfasurata= 232mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
49713 / 31/08/2005		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. cu dezmembrare 2788, din 11/08/2005;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE titlu de drept de proprietate, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) GUSTERE MARIUS FLORIN, CASATORIT OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1278)	A1
112432 / 19/07/2013		
Act Administrativ nr. referat, din 08/07/2013 emis de serviciul cadastru;		
B2	conform art 914 Cod Civil, se noteaza modificarea cartii funciare în sensul ca se repositioneaza imobilul fara a se modifica suprafata, dimensiunile sau vecinatatile.	A1
518819 / 17/11/2021		
Act Administrativ nr. 23909, din 07/09/2021 emis de Primaria Magurele; Act Administrativ nr. 6428, din 15/11/2021 emis de Primaria Magurele;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) GUSTERE MARIUS-FLORIAN 2) UDRIȘTE CARMEN	A1.1
B4	se notează schimbarea categoriei de folosință din arabil în curți construcții	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
1220 / 16/01/2006		
Contract De Ipoteca nr. 12, din 10/01/2006;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:165000 LEI PLUS DOBANZILE AFERENTE, PENALIZATOARE SI A CELORLALTE COSTURI ALE IMPRUMUTULUI, CU INTERDICTIE DE INSTRAINARE SI GREVARE, 1) BANCA COMERCIALA ION TIRIAC, SUCURSALA SFANTUL GHEORGHE <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1278)</i>	A1
518819 / 17/11/2021		

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

Pagina 1 din 4

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
Act Administrativ nr. 23909, din 07/09/2021 emis de Primaria Magurele;		
C2	În temeiul art. 2382 Cod civil se extinde ipoteca înscrisă în baza contractului de ipotecă aut. nr.12 din 10.01.2006 și asupra construcției	A1.1
466767 / 21/10/2024		
Hotarare Judecatoreasca nr. 9779 DOSAR 14781/1748/2024, din 25/09/2024 emis de JUD CORNETU; Somatie nr. DOSAR 7696/2024, din 17/10/2024 emis de Dobra Ofelia-Camelia;		
C3	Se notează urmarirea silită, în dosar de executare nr.7696/2024 până la concurența sumei de 9233.37 Lei reprezentand debit si cheltuieli de executare silită la cererea creditorului PREMIER ENERGY SRL prin SPEJ DOBRA & CĂLIMAN asupra cotei din imobil aparținand debitorului GUSTERE MARIUS-FLORIAN	A1, A1.1
257705 / 03/06/2025		
Somatie nr. 85414, din 02/06/2025 emis de Dobra Ofelia-Camelia; Hotarare Judecatoreasca nr. INCHEIERE, din 26/05/2025 emis de CORNETU; Somatie nr. 85415, din 02/06/2025 emis de Dobra Ofelia-Camelia;		
C4	Se notează urmarirea imobilului, pentru suma de 45384,14 Lei , la cererea creditorului Patria Bank SA pentru debitorii GUSTERE MARIUS-FLORIAN si UDRIȘTE CARMEN	A1, A1.1