

Dosar nr. 124/25-2024-TA/2025
Dosar Instanta nr. 19104/236/2025

Nr.124/26.11.2025

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 creditoarea **ASOCIATIA DE PROPRIETARI INCITY RESIDENCE** cu sediul in Bucuresti - 031088, Calea Dudesti nr. 188, bl. A, subsol, Sector 3 prin avocat Svet Andrei Bogdan conform imputernicire avocatiala 8315812/13.11.2024 in baza titlul executoriu constand in **Sentinta civila nr. 7285/14.07.2023** pronuntata de Judecatoria sectorului 3 Bucuresti in dosar nr. 28766/301/2022 prin care: " Admite in parte cererea de chemare in judecata. Obliga parata la plata catre reclamanta a sumei de 24.664,14 lei reprezentand cote lunare de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari pentru perioada septembrie 2018 - septembrie 2021. Obliga parata la plata catre reclamanta a sumei de 15.006,33 lei, reprezentand penalitati de intarziere aferente cotelor de contributie corespunzatoare lunilor septembrie 2018 - septembrie 2021, calculate pana la data de 15.03.2022. Respinge in rest cererea, ca neintemeiata. Cu drept de apel in termen de 30 de zile de la comunicare. Cererea de apel se depune la Judecatoria Sectorului 3 București. Pronuntata prin punerea solutiei la dispozitia partilor prin mijlocirea grefei instantei astazi, 14.07.2023", definitiva prin neapelare la data de 05.03.2024;

➤ Incheierea din data de 29.11.2024 a Judecatoriei GIURGIU, prin care a fost incuviintata executarea silita;

➤ Cererea de interventie formulata de **DIRECTIA GENERALA IMPOZITE SI TAXE LOCALE SECTOR 3 CUI 41585182**, cu sediul in str. Sfanta Vineri nr. 32, sector 3, Bucuresti, in baza - Titlul executoriu nr. 332803/01.04.2025, pentru suma de 96.839,79 lei, in Dosarul de executare fiscala nr. 25/2024 din data de 21.03.2025;

➤ Cerea de interventie a fost admisa de Judecatoria Giurgiu, la data de 06.05.2025, in Dosar instanta nr. 6776/236/2025

➤ Incheierile de stabilire a cheltuielilor de executare silita precum si de suplimentare a cheltuielilor emise in dosarul de executare silita nr. 124/25-2024-TA/2025 (titlu executoriu in raport de dispozitiile art 670 alin.6 NCPC);

➤ Raportul de evaluare primit la data de 21.11.2025 de la domnul **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, adresa email: cotet.magurean.bogdan@gmail.com; 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 autorizație 10617062025 45749250816052025 (Specializare: Evaluarea bunurilor imobile)

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

In data de **18.12.2025, ora 10:00**, 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 - apartament compus din 3 camere de locuit si dependinte, situat in Bucuresti, Calea Dudesti nr. 188, bl. A, et. 11, ap. 84, Sector 3, imobil inscris in Cartea Funciara nr. 210994-C1-U84 Bucuresti Sectorul 3, avand nr. Cadastral 210994-C1-U84, cu o suprafata utila totala de 111,46 mp, precum si cota indiviza de 22,01 mp din partile si dependintele comune ale ansamblului IN CITY si cota indiviza de 22,83 mp din intregul teren avand CF 87232/1, (fost ie: 210994-C7-U87), proprietatea debitoarei EZ GRUP RECORD INVEST S.R.L., CIF: 25843840, J52/416/2009, cu sediul in Calugareni - 087040, Str. Bucuresti -Giurgiu, camera 1, KM 28, Judetul Giurgiu.

Licitatia incepe de la pretul de 1.402.877, 63 lei (ce contine si cota de TVA 21%, adica 1.159.403 lei + 243.474,63 lei TVA), valoarea stabilita conform art. 836 NCPC. Imobilul a fost evaluat la pretul de 1.402.877, 63 lei (ce contine si cota de TVA 21%), conform raportului de expertiza intocmit de expertul tehnic judiciar conform

raportului de expertiza întocmit de expertul **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, adresa email: coteț.magurean.bogdan@gmail.com. Executorul va oferi spre vânzare imobilul, prin trei strigari 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.

Executarea silită se efectuează în baza cererii de executare formulată de creditorul **ASOCIATIA DE PROPRIETARI INCITY RESIDENCE** cu sediul în București - 031088, Calea Dădărești nr. 188, bl. A, subsol, Sector 3 prin avocat Svet Andrei Bogdan conform imputernicire avocatică nr. 8315812/13.11.2024, în temeiul titlului executoriu reprezentat de **Sentința civilă nr. 7285/14.07.2023 pronunțată de Judecătoria sectorului 3 București în dosar nr. 28766/301/2022, definitivă prin neapelare la data de 05.03.2024**, precum și în baza Cererii de intervenție formulată de **DIRECTIA GENERALA IMPOZITE SI TAXE LOCALE SECTOR 3 CUI 41585182**, cu sediul în str. Sfânta Vineri nr. 32, sector 3, București, în baza - **Titlul executoriu nr. 332803/01.04.2025, pentru suma de 96.839,79 lei, în Dosarul de executare fiscală nr. 25/2024 din data de 21.03.2025**

Imobilul urmărit este grevat de următoarele sarcini și drepturi reale (conform Extras CF nr. 117333/ 10.10.2025):

- 24323/19.06.2012 Act administrativ nr. 24422 din 18.06.2012 emis de Consiliul Local Sector 3 - DITL – C6 sechestrul asigurător pentru recuperarea sumei de 24.899,76 lei 1) Consiliul Local Sector 3 - DITL;
- 71327/27.10.2015 Act administrativ nr. 65815 din 26.10.2015 emis de Consiliul Local Sector 3 - DITL – C7 Intabulare drept de ipotecă legală, Valoare 122.287,20 lei (reprezentând sechestrul) 1) Consiliul Local Sector 3 - DITL;
- 86213/15.12.2016 Act administrativ nr. 2.299.884 din 10.11.2016 emis de ANAF Sector 3 – C8 Intabulare drept de ipotecă legală, Valoare 44.388,00 lei (sechestrul asigurător) 1) ANAF;
- 10849/31.01.2025 Hotărâre judecătorească nr. FN din 29.11.2024 emis de Judecătoria Giurgiu Dosar nr. 19104/236/2024, Act Administrativ nr. FN din 27.01.2025 emis de BEJ Titu Adriana – Dosar Executare nr. 25/2024 - C9 - se notează urmărirea silită a imobilului pentru suma de 24.664,14 lei debit, suma 15.006,33 lei penalizată, suma de 797,37 lei actualizare cu rata inflației, suma de 7.090 lei cheltuieli de Executare, suma de 115,04 actualizare cu rata inflației și suma de 266 lei cheltuieli de Executare, în dosarul de Executare nr. 25/2024 – Executor judecătoresc Titu Adriana, ca urmare a cererii formulate de creditorul Asociația de Proprietari INCITY RESIDENCE

2

Toți cei care pretind vreun drept asupra imobilelor sunt invitați să-i aducă la cunoștință executorului judecătoresc, în scris, până la data vânzării la licitație.

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 lucrătoare înainte de data licitației pe adresa de email: office@spejvictoria.ro sau la sediul S.P.E.J. VICTORIA din București, Str. Arhitect Hârjeu 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 consemnări, la **dispoziția S.P.E.J. VICTORIA, CIF RO 43547568**, cu sediul în București, Str. Arhitect Hârjeu nr. 16, parter, Sector 2, cu precizarea numărului de dosar.

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, 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.

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) NCP. În conformitate cu prevederile art. 1199 cod

civil, ofertele de pret in vederea participarii la licitatie pot fi retrase doar pana la data si ora stabilite pentru licitatie.

2. In cazul in care persoanele care vor sa participe la licitatie sunt reprezentate prin mandatar, acesta va avea obligatia de a prezenta, in original, o procura speciala autentica, conform art. 843 alin. (4) NCPC, care va ramane in original la dosarul executiional.

3. Nu vor putea participa, fiind incapabili de a cumpara la licitatie publica, persoanele prevazute de dispozitiile art. 1653 si 1654 Cod Civil.

4. Debitorul nu poate licita nici personal nici prin persoane interpose, conform art. 843 alin (2) NCPC.

5. Sub sanctiunea decaderii din dreptul de a participa la licitatie, persoanele care vor sa cumpere imobilul sunt obligate sa depuna in contul de consemnari IBAN RO31 BREL 0002 0022 0885 0101 - (Lei) deschis la Libra Internet Bank S.A., cont de consemnari, la dispozitia S.P.E.J. VICTORIA, CIF RO 43547568, cu sediul in Bucuresti, Str. Arhitect Harjeu nr. 16, parter, Sector 2, cu cel putin 1 (una) zi lucratoare inaintea termenului de licitatie stabilit pentru vanzare, o garantie de participare reprezentand 10 % din pretul de pornire a licitatiei, iar dovada respectiv recipisa de consemnare in original impreuna cu oferta de cumparare va fi depusa la executorul judecatesc, conform dispozitiilor art. 839 alin (1) lit k) si art. 844 alin(1) NCPC, raportat la art. 181 pct. 2 NCPC. Exceptie fac ofertele de cumparare cel putin egale cu pretul de incepere al licitatiei, care pot fi depuse inclusiv in ziua licitatiei. Totodata, persoanele prevazute mai sus vor avea obligatia de a depune odata cu dovada consemnarii garantiei si oferta de cumparare, copie de pe actele mentionate mai sus.

6. Nu au obligatia de a depune garantia prevazuta mai sus: creditorii urmaritori sau intervenienti; persoanele care impreuna cu debitorul au asupra imobilului urmarit un drept de proprietate comuna pe cote parti; titularii unui drept de preemtiune, conform dispozitiilor art. 844 alin (2) si (3) NCPC.

7. In situatia in care valoarea creantei ipotecare sau valoarea cotei parti a proprietarului nu acopera cuantumul garantiei, persoanele prevazute de pct.6 vor avea obligatia sa completeze diferenta, conform dispozitiilor art 844. alin (4) NCPC.

8. Persoanele care s-au inregistrat la licitatie se vor prezenta personal la data si ora stabilite pentru vanzare la sediul S.P.E.J. VICTORIA, din Bucuresti, Str. Arhitect Harjeu nr. 16, parter, Sector 2 avand asupra lor carte de identitate/procura autentificata, impreuna cu toate documentele mentionate mai sus, dupa caz.

9. Toti cei care pretind vreun drept asupra imobilului, sunt somati sa anunte executorul judecatesc, inainte de data stabilita pentru vanzarea imobilului, sub sanctiunea de a nu li se mai lua in considerare, conform dispozitiilor art. 839 alin. (1) lit j) NCPC.

10. Titularul unui drept de preemtiune care nu a participat la licitatie nu va mai putea sa isi exercite dreptul dupa adjudecarea imobilului, conform prevederilor art. 848 NCPC.

11. Pretul de pornire al licitatiei este pretul oferit, daca acesta este mai mare decat cel la care s-a facut evaluarea, iar in lipsa unei asemenea oferte, licitatiea va porni de la pretul de evaluare, potrivit prevederilor art. 846 alin (5) NCPC. In cazul in care nu este oferit nici pretul la care imobilul a fost evaluat, vanzarea se va amana la un alt termen, conform art. 846 alin. (8) NCPC. Vanzarea se va putea face chiar daca se prezinta o singura persoana care ofera pretul de la care incepe licitatiea.

12. Dupa adjudecarea bunului, adjudecatarul este obligat sa depuna pretul in termen de cel mult 30 de zile de la data vanzarii, in conturile indicate mai sus, pe seama si la dispozitia Executorului Judecatesc, conform art. 850 alin. (1) NCPC, iar dovada consemnari, respectiv recipisa de consemnare in original, va fi depusa la biroul acestuia.

13. In cazul in care adjudecatarul nu depune pretul in termenul de 30 de zile de la data vanzarii, imobilul se va scoate din nou la vanzare in contul adjudecatarului, la pretul de incepere a licitatiei la care bunul a fost adjudecat, el fiind obligat sa plateasca cheltuielile prilejuite de noua licitatie si eventuala diferenta de pret, conform art. 851 alin (1) NCPC. Daca la noul termen de licitatie imobilul nu a fost vandut, fostul adjudecatar este obligat sa plateasca toate cheltuielile prilejuite de urmarirea imobilului, conform art. 851 alin. (2) NCPC.

14. Creditorii urmaritori sau intervenienti nu pot sa adjucece bunurile oferite spre vanzare la o valoare mai mica de 75% din pretul de pornire a primei licitatii, adica din cel la care imobilul a fost evaluat, conform dispozitiilor art. 843 alin.(5) NCPC.

15. Cand adjudecatarul este un creditor el poate depune creanta sa in contul pretului, fiind obligat, daca este cazul, sa depuna diferenta de pret in cel mult 30 de zile de la data vanzarii. Daca exista alti creditori care au un drept de preferinta in conditiile art. 865- 868 NCPC, el va depune pana la concurenta pretului de adjudecare si suma necesara pentru plata creantelor, in masura in care acestea nu sunt acoperite prin diferenta de pret, conform art. 850 alin (2) NCPC.

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

17. In cazul in care imobilul este grevat de drepturile de uzufruct, uz, abitatie, sau servitute, intabulate ulterior inscrierii vreunei ipotecii, daca creantele creditorilor urmaritori nu vor fi acoperite la prima licitatie, se va proceda, in aceeasi zi, la o noua licitatie pentru vanzarea imobilului liber de aceste drepturi. Pretul de la care vor incepe aceste licitatii va fi cel prevazut de art. 846 alin (6) si (7) NCPC, conform dispozitiilor art 839 alin (1) lit. h) NCPC.

18. In conformitate cu dispozitiile 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. "

Prezenta publicatie de vanzare, contine un numar de patru pagini, ce vor fi depuse, comunicate, afisate si publicate dupa cum urmeaza:

- I. un exemplar se va depune in dosarul de executare;
- II. cate un exemplar se va comunica potrivit art. 840 Cod Procedura Civila
- § creditorului urmaritor **ASOCIATIA DE PROPRIETARI INCITY RESIDENCE** cu sediul in Bucuresti - 031088, Calea Dudesti nr. 188, bl. A, subsol, Sector 3 prin avocat Svet Andrei Bogdan conform imputernicire avocatiala 8315812/13.11.2024;
 - § creditorului intervenient de **DIRECTIA GENERALA IMPOZITE SI TAXE LOCALE SECTOR 3 CUI 41585182**, cu sediul in str. Sfanta Vineri nr. 32, sector 3, Bucuresti, in baza - **Titlul executoriu nr. 332803/01.04.2025, pentru suma de 96.839,79 lei, in Dosarul de executare fiscala nr. 25/2024 din data de 21.03.2025;**
 - § **debitorului debitoarei EZ GRUP RECORD INVEST S.R.L.** cu sediul in Calugareni - 087040, Str. Bucuresti -Giurgiu, camera 1, KM 28, Judetul Giurgiu
 - § organului fiscal local, D.G.I.T.L. Sector 3;
- III. cate un exemplar se va afisa, conform art. 839 alin. 3 Cod Procedura Civila:
- § La Judecatoria Giurgiu;
 - § La Primaria Sector 3 Bucuresti;
 - § La sediul organului de executare;
 - § La locul situarii imobilului;
- IV. pentru indeplinirea procedurii prevazute la art. 839 alin. 4 Cod Procedura Civila, se va proceda la:
- § publicarea intr-un ziar de circulatie 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 silite tinut 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

