



Dosar de executare nr. 79/2025-B.E.J.A. Dumitrache și Dumitrache
nr. 79/2025/28.11.2025

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE SILITĂ
A BUNULUI IMOBIL LA LICITAȚIE PUBLICĂ PENTRU AL DOILEA TERMEN
întocmită la data de 28 noiembrie 2025

Subsemnatul, **Bogdan Dumitrache**, executor judecătoresc asociat în cadrul **B.E.J.A. "Dumitrache și Dumitrache"**, având datele de identificare menționate în antetul prezentei publicații, având în vedere dosarul de executare nr.79/2025-B.E.J.A. Dumitrache și Dumitrache, înregistrat la cererea **creditoarei OPEN SOURCE SYNERGY S.R.L.**, cu sediul în Municipiul Ploiești, strada Diligenței, nr.18, corp clădire C2, parter, camera 6, județul Prahova, iar **debitoare fiind DOGARU ROXANA MIHAELA**, cu domiciliul în Municipiul București, Intrarea Arpaș, nr.2, Sector 2, în temeiul titlului executoriu reprezentat de Contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 6574 din data de 11 iulie 2024 de către Notar Public Durnescu Mihaela Gabriela, astfel cum a fost modificat prin Actul adițional nr.1, autentificat sub nr.9532 în data de 9 octombrie 2024 de către Notar Public Picu Olivia Teodora, precum și Actul adițional nr.2, autentificat sub nr.325 în data de 16 ianuarie 2025 de către Notar Public Ianachievici Andra Mihaela,

având în vedere faptul că urmărirea silită imobiliară a fost încuviințată prin încheierea din data de 25.03.2025, pronunțată de Judecătoria Sectorului 2, în dosarul numărul 5656/300/2025, în cadrul dosarului de executare nr..79/2025-BEJA Dumitrache și Dumitrache,

având în vedere **încheierea nr. 31772 din data de 28.05.2025** emisă de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bucuresti-Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 2, prin care a fost **soluționată notarea urmăririi silite asupra bunului imobil situat în București, Intrarea Arpaș, nr. 2, sector 2, înscris în Cartea Funciară nr. 210629 reprezentat de teren intravilan în suprafață de 330 mp din acte, 357 mp măsurată, având nr. cadastral 210629, precum și din construcție, nr. niveluri 4, an construire 2013, suprafață construită la sol 191 mp, suprafață construită desfășurată 602 mp, locuință D+P+1E +M, avand nr. cadastral 210629-C1, aflat în proprietatea debitoarei DOGARU ROXANA MIHAELA,**

având în vedere că, **până în prezent, debitoarea, deși somată de executorul judecătoresc, nu a plătit suma datorată**, în cadrul procedurii de executare silită ce face obiectul dosarului de executare nr.79/2025-B.E.J.A "Dumitrache și Dumitrache", respectiv:

- suma de 2.083.664 Lei reprezentând diferență de preț datorat în temeiul contractului de vânzare,
- suma de 120.256,22 Lei reprezentând actualizare cu rata inflației, în baza încheierii privind stabilirea sumei datorate emisă sub nr. 79/2025/21.10.2025-BEJA Dumitrache și Dumitrache,
- suma de 13.496 Lei reprezentând cu titlu de supliment preț aferent imobilului pentru luna februarie 2025,
- suma de 26.979,04 lei, reprezentând cheltuieli de executare silită stabilite în sarcina debitorului în baza încheierii privind cheltuielile de executare emise de executorul judecătoresc sub nr. 79/2025/02.04.2025,

- suma de 10.821,41 lei, reprezentând cheltuieli de executare silită stabilite în sarcina debitorului în baza încheierii privind cheltuielile de executare emise de executorul judecătoresc sub nr. 79/2025/21.10.2025,
- sumele cu titlu de actualizare în raport cu rata inflației care curg până la data plății efective, în cadrul procedurilor de executare silită ce fac obiectul dosarului de executare nr.79/2025- B.E.J.A "Dumitrache și Dumitrache", **aspect ce impune continuarea procedurii urmăririi silite imobiliare pentru recuperarea debitului, ca și în privința acoperirii integrale a cheltuielilor de executare silită,**

având în vedere că **prețul imobilului supus urmăririi silite a fost stabilit**, prin încheiere definitivă emisă sub nr. 79/2025/21.10.2025-B.E.J.A. Dumitrache și Dumitrache, preț care, potrivit legii, este prețul de pornire la primul termen de licitație, și anume prețul **de 4.580.000 lei, stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de expert tehnic judiciar Chirilă Adelaida,**

având în vedere încheierea definitivă emisă sub nr. 79/2025/21.10.2025-B.E.J.A. Dumitrache și Dumitrache, prin care executorul judecătoresc a stabilit termenul pentru vânzarea bunului imobil, ca fiind în data de 25 noiembrie 2025, la ora 15,00,

având în vedere **publicația de vânzare silită a bunurilor imobile la licitație publică nr. 79/2025/21.10.2025-B.E.J.A. Dumitrache și Dumitrache**, prin care a fost stabilit **primul termen**, ca fiind în data de 25 noiembrie 2025, la ora 15,00, pentru care prețul stabilit în vederea vânzării silite la licitație publică, a fost în cuantum de 4.580.000 lei,

având în vedere că, potrivit celor consemnate în **procesul verbal încheiat în cadrul procedurii de vânzare silită la licitație publică, la primul termen al licitației, desfășurat în data de 25 noiembrie 2025**, nu s-a înscris niciun licitator,

prin prezenta publicație se aduce la cunoștință generală că **în data de 15 decembrie 2025, la ora 10,00 va avea loc la sediul Biroului Executorilor Judecătorești Asociați "Dumitrache și Dumitrache", și anume în București, B-dul Decebal, nr.14, bloc S 6, scara B, etaj 6, apartament 42, sector 3 (interfon 42, telefon 021.323.61.38, fax 021.323.61.36, Email office@bej-bogdandumitrache.ro):**

- **Vânzarea silită la licitație publică a București, Intrarea Arpas, nr. 2, sector 2, înscris în Cartea Funciară nr. 210629 reprezentat de teren intravilan în suprafață de 330 mp din acte, 357 mp măsurată, având nr. cadastral 210629, precum și din construcție, nr. niveluri 4, an construire 2013, suprafață construită la sol 191 mp, suprafață construită desfășurată 602 mp, locuință D+P+1E +M, avand nr. cadastral 210629-C1, aflat în proprietatea debitoarei DOGARU ROXANA MIHAELA.**

Prețul de începere al licitației la al doilea termen, calculat, în temeiul art. 846 alin.8 C.proc.civ., ca fiind 75% din prețul de începere al licitației la primul termen, este în cuantum de 3.435.000 Lei.

În conformitate cu aceleași dispoziții legale (846 alin.8 C.proc.civ.), dacă nu se va obține prețul de 3.435.000 lei și există cel puțin doi licitatori, la același termen de licitație, imobilul va fi vândut la cel mai mare preț oferit, dar nu mai puțin de 30% din prețul de pornire al primei licitații și anume 1.374.000 Lei. Vânzarea se va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă prețul de 3.435.000 Lei.

Persoanele care pretind vreun drept asupra imobilului urmărit sunt invitate să îl încunoștințeze, în scris (datele de contact fiind indicate în antetul prezentei publicații), pe executorul judecătoresc înainte de data de 15 decembrie 2025 întrucât, după această dată, o asemenea situație juridică nu mai poate fi luată în considerare.

Situația juridică a bunului imobil mai sus rezultă din extrasul de carte funciară eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București nr. 104917 din data de 28.11.2025 care este parte integrantă din prezenta publicație de vânzare și se va comunica odată cu aceasta în toate locurile menționate la art.838 alin.3-4 Cod proc.civ.

Persoanele care doresc să participe la licitație sunt obligate ca, **până în data de 15 decembrie 2025, ora 10,00** :

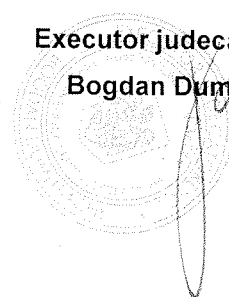
- a) **să depună o ofertă de cumpărare cu specificarea bunului imobil precum și a prețului oferit**, fără ca o asemenea mențiune să îngreuească dreptul licitatorului de a face eventuale supralicitări în timpul ședinței de licitație, în conformitate cu art.846 alin.5 C.proc.civ.. Dacă la licitație licitatorul va fi reprezentat prin mandatar, procura trebuie să fie încheiată în formă autentică notarială;
- b) **să depună, în contul de consemnațiuni nr. RO 88 BREL 0002 0003 6471 0101, deschis la LIBRA INTERNET BANK Sucursala DECEBAL, pe seama și la dispoziția B.E.J.A "Dumitrache și Dumitrache", o garanție de 10% din suma reprezentând prețul de pornire a licitației.** În recipisa dovăditoare a depunerii garanției, care se va depune la dosarul de executare cu **respectarea aceleiași date limită, adică 15 decembrie 2025**, se va preciza, în afara datelor de identificare a licitatorului faptul că garanția s-a depus pentru înscrierea la licitația din data de **15 decembrie 2025, ora 10,00**.

Prețul de începere al licitației îl va reprezenta oferta cea mai mare făcută de licitatori. **Diferența dintre garanția depusă în vederea înscrierii la licitație și prețul de adjudecare va fi achitată integral în lei, nu mai târziu de 30 de zile de la data adjudecării.** În cazul în care imobilul nu va fi adjudecat la termenul de licitație pentru care se întocmește prezenta publicație, se va proceda la organizarea unui alt termen de licitație publică, în condițiile arătate la art.846 alin.9 C.proc.civ., prețul de începere la acest al treilea termen reprezentând 50% din prețul stabilit în vederea vânzării la licitație la primul termen.

Prezenta publicație de vânzare se întocmește în 12 (doisprezece) exemplare originale a câte 3 (trei) pagini fiecare, conținând și extrasul de carte funciară nr 104917 eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București, spre a se afișa, cu respectarea dispozițiilor art.839 alin.3-4 C.proc.civ., la sediul B.E.J.A. "Dumitrache și Dumitrache" (București, B-dul Decebal, nr.14, bloc S 6, scara B, etaj 6, apartament 42, interfon 42, sector 3), la Judecătoria Sectorului 2, la locul imobilului urmărit, precum și la sediul Primăriei Sectorului 2. Un exemplar va fi comunicat Direcției de Impozite și Taxe Locale Sector 2, în temeiul art.840 alin.1 lit.c) C.proc.civ. Debitoarea va fi, la rândul ei, înștiințată despre licitație, un exemplar original al prezentei publicații urmând a se comunica la domiciliul acesteia, un exemplar va fi comunicat creditoarei OPEN SOURCE SYNERGY S.R.L, un exemplar va fi comunicat către Societatea Civilă de Executori Judecătorești Coșoreanu & Asociații, un exemplar va fi comunicat către BEJ Ștefan Florin Cătălin, un exemplar va fi comunicat către Dogaru Cornel, un exemplar va fi comunicat către CEC BANK SA, iar un exemplar original se va depune la dosarul de executare. De asemenea, prezenta publicație de vânzare va fi afișată pe site-ul <https://prod.executori.ro/>

Data stabilită pentru afișarea la locul licitației publice: 28 noiembrie 2025.

Executor judecătoresc
Bogdan Dumitrache



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 210629 București Sectorul 2

Nr. cerere	104917
Ziua	28
Luna	11
Anul	2025
Cod verificare 100197826795	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:56133
Nr. cadastral vechi:14099

Adresa: Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sectorul 2, Loc. Bucuresti Sectorul 2, Intr ARPAS, Nr. 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	210629	Din acte: 330 Masurata: 357	Teren imprejmuit; Imprejmuit cu gard de beton (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7) si calcan (7, 8, 9).

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	210629-C1	Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sectorul 2, Loc. Bucuresti Sectorul 2, Intr ARPAS, Nr. 2	Nr. niveluri:4; S. construita la sol:191 mp; S. construita desfasurata:602 mp; Locuinta D+ P + 1 E + M, Sup. constr.desfasurata= 602 mp, an 2013;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
58150 / 12/07/2024		
Act Notarial nr. 6574, din 11/07/2024 emis de Durnescu Mihaela- Gabriela;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) DOGARU ROXANA - MIHAELA 2) DOGARU CORNEL	A1, A1.1 / B.11, B.12
83684 / 10/10/2024		
Act Notarial nr. 9532, din 09/10/2024 emis de PICU OLIVIA-TEODORA;		
B11	se notează faptul că au fost aduse modificări actului, în baza căruia a fost înscris dreptul de proprietate de sub B.10, cu privire la prelungirea termenului pentru achitarea restului de preț până la data de 09.12.2024;	A1, A1.1
3499 / 20/01/2025		
Act Notarial nr. 325, din 16/01/2025 emis de Ianachievici Andra Mihaela;		
B12	se notează faptul că au fost aduse modificări actului, în baza căruia a fost înscris dreptul de proprietate de sub B.10, cu privire la prelungirea termenului pentru achitarea restului de preț până la data de 17.01.2025;	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

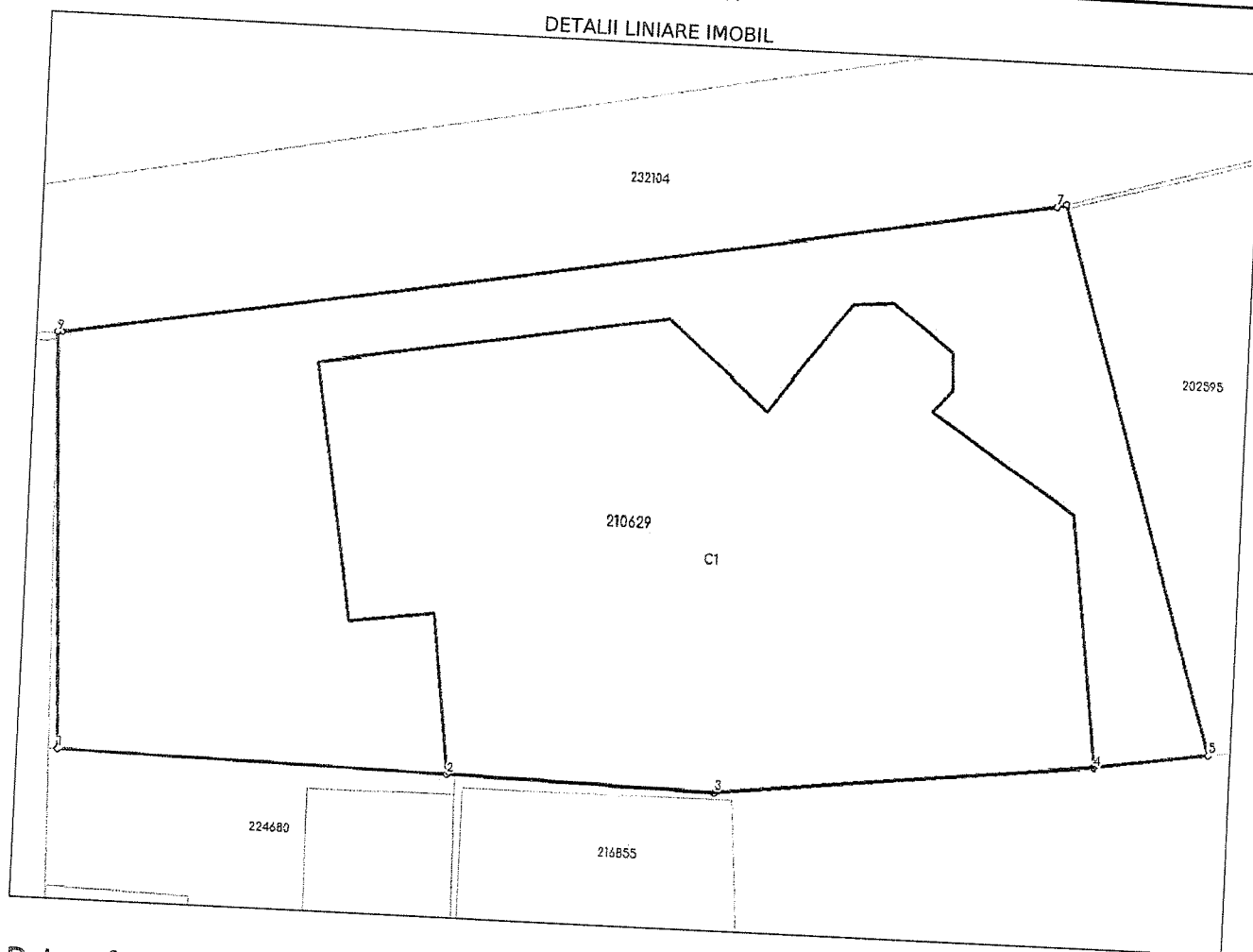
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
58150 / 12/07/2024		
Act Notarial nr. 6574, din 11/07/2024 emis de Durnescu Mihaela- Gabriela;		
C7	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:470000 EUR 1) SC OPEN SOURCE SYNERGY SRL	A1, A1.1
31772 / 09/04/2025		
Hotarare Judecatoreasca nr. dos. 5656/300/2025, din 25/03/2025 emis de Judecatoria S2; Act Administrativ nr. 79/2025/03.04.2025, din 03/04/2025 emis de DUMITRACHE BOGDAN;		
C8	se noteaza urmarirea silita, la cererea creditorului OPEN SOURCE SYNERGY SRL, pentru urmatoarele sume: 2.083.664 lei (diferenta pret), 13.496 lei (supliment pret luna februarie), 37.714,32 lei (actualizare), 31.910,04 lei (cheltuieli de executare silita), privind pe	A1, A1.1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C8	debitorul DOGARU ROXANA GABRIELA	A1, A1.1
64034 / 23/07/2025		
Hotarare Judecatoreasca nr. fn, din 14/07/2025 emis de Judecătoria Sectorului 2 București Secția Civilă în dosarul nr. 20148/300/2025; Act Administrativ nr. fn, din 22/07/2025 emis de Executor Judecătoresc COSOREANU IULIAN ILIE în dosarul de executare nr. 3652/2025;		
C9	se notează urmărirea silită a imobilului, pentru suma de 118.438.530,99 LEI, ca urmare a cererii formulate de creditorul CEC BANK SA	A1, A1.1
64126 / 23/07/2025		
Hotarare Judecatoreasca nr. FN, din 09/07/2025 emis de JUDECATORIA SECTORULUI 2, 19947/300/2025;		
C10	Se notează urmărirea silită a imobilului, pentru suma de 4.026.107,25 lei, ca urmare a cererii formulată de creditorul CEC BANK SA în dosarul de executare nr.3651/2025 aflat pe rolul BEJ ȘTEFAN FLORIN-CĂTĂLIN;	A1, A1.1

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
210629	Din acte: 330 Masurata: 357	Imprejmuit cu gard de beton (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7) si calcan (7, 8, 9).

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	Din acte: 330 Masurata: 357	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	210629-C1	construcții de locuințe	191	Cu acte	S. construita la sol:191 mp; S. construita desfasurata:602 mp; Locuinta D+ P + 1 E + M, Sup.constr.desfasurata= 602 mp, an 2013;

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.982

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
2	3	6.885
3	4	9.763
4	5	2.954
5	6	14.466
6	7	0.243
7	8	25.747
8	9	0.104
9	1	10.511

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
 28/11/2025, 09:01

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>