

Dosar de executare silită nr.: 4652/2025

Nr. înregistrare: 184571/03.12.2025

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 1/03.12.2025

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 08.01.2026, ora 12:00, 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. 51992 și numărul cadastral 51992, situat în Orașul Chitila, Loc. Chitila, județul Ilfov, compus din teren intravilan cu suprafața măsurată din acte 1350 m.p., și suprafața măsurată de 1360 m.p., împreună cu construcția identificată cu nr. cadastral 51992-C1, suprafață construită la sol: 84 m.p., proprietatea debitorului BALICA-ULARIU CRISTINA, cu domiciliul în Str. Brasov nr. 9, bl. E14, sc. A, et. 7, ap. 37, Municipiul București, sector 6
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 444.400,00 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 **TBI BANK EAD SOFIA - SUCURSALA BUCUREȘTI, CUI 30771201**, J40/11691/2012, cu sediul în Str. Puțul lui Zamfir nr. 8-12, etaj 4, Municipiul București, sector 1, reprezentat de Consilier juridic Andrei Grigoriu
- în contradictoriu cu debitorul **BALICA-ULARIU CRISTINA**, cu domiciliul în Str. Brasov nr. 9, bl. E14, sc. A, et. 7, ap. 37, Municipiul București, sector 6

- în baza titlului executoriu reprezentat de **Contract de credit 20232031648 din data de 24-04-2023**
- încheierea pronunțată de: JUDECATORIA SECTOR 6 BUCURESTI in dosar nr. 14894/303/2025, la data de 26.08.2025 prin care a fost incuviințată executarea silită
- încheierea emisă Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman în data de 03.12.2025 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 03.12.2025 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 asociațiilor/ 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 15 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 **TBI BANK EAD SOFIA - SUCURSALA BUCUREȘTI, CUI 30771201**, J40/11691/2012, cu sediul în Str. Puțul lui Zamfir nr. 8-12, etaj 4, Municipiul București, sector 1, reprezentat de Consilier juridic Andrei Grigoriu
 - ✓ un exemplar va fi comunicat titularilor sarcinilor/drepturilor de preferință din extrasul CF:
 - 1. **BEJ Moldoveanu Adrian**, cu sediul în București, Str. Zarii nr. 13, et. 2, sector 5
 - 2. **ASOCIATIA IMFS CREDIT CAR INSTITUTIE FINANCIAR NEBANCARA, CUI 43158188**, cu sediul în Orașul Valenii de Munte, VALEA GARDULUI NR. 71, județul Prahova
 - 3. **BEJ Guli Constantin**, CUI, cu sediul în Calea Calarasi nr.156 bl. 53BIS, sc. A, parter, ap.1 și 3, sector 3
 - 4. **BANCA COMERCIALA ROMANA SA, CUI 361757**, cu sediul în Șos. Orhideelor nr. 15D, et. 2, Clădirea THE BRIDGE 1, București, Sector 6
 - 5. **BEJ Tranca Bogdan Ovidiu**, CUI, cu sediul în București, str. Lt. Dumitru Ganovici nr. 14. Et. Mezanin, Sp. Com. 3 și 4, Interfon 031, Sector 3
 - 6. **SVEA EKONOMI CYPRUS LIMITED**, CUI companie organizată conform legilor din Cipru, înmatriculată la Registrul Comerțului din Cipru sub nr. HE 272182, cu sediul în Limassol, Str. Arch Markariou III, nr. 195, Neocleous House, Cipru
 - ✓ un exemplar va fi comunicat debitorului proprietar **BALICA-ULARIU CRISTINA**, cu domiciliul în Str. Brasov nr. 9, bl. E14, sc. A, et. 7, ap. 37, Municipiul București, sector 6
 - ✓ un exemplar va fi comunicat **coproprietarilor STANA MARIANA**, cu domiciliul în Int. Preda nr. 2A, Oraș Chitila, Județul Ilfov

- ✓ un exemplar va fi comunicat organului fiscal local **Administrația Sectorului 6 a Finanțelor Publice, cu sediul în București, Str. Popa Tatu nr. 7, sector 1**
- III. cate un exemplar se va afișa, conform art. 839 alin. (3) Cod procedură civilă, la:
 - ✓ JUDECĂTORIA SECTOR 6 BUCUREȘTI cu sediul in București, Strada Știrbei Vodă nr. 115, sector 1
 - ✓ PRIMĂRIA ORAȘULUI CHITILA, JUDEȚUL ILFOV cu sediul in Chitila, Strada Ion Olteanu nr. 6, Județul Ilfov
 - ✓ sediul organului de executare: **București B-dul. Libertății nr. 20 - 22, bl. 102, parter și mezanin, Sector 5**
 - ✓ locul situării imobilului **Orașul Chitila, Loc. Chitila, județul Ilfov;**
- 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.

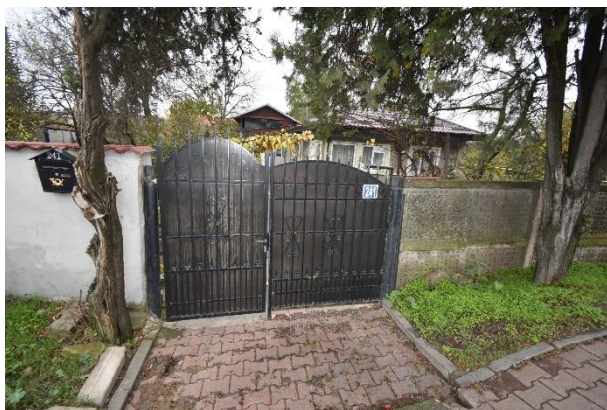
Executor Judecătoresc,
Dobra Ofelia Camelia

Red. M.C.

ANEXA I

Vedere acces și exterior proprietate subiect:







Număr dosar executare	4652/2025		
Data evaluării	12.11.2025		
Executor	Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman		
Tip proprietate	Imobil compus din cota 1/2 din teren intravilan identificat prin Cartea Funciară nr. 51992 și numărul cadastral 51992 în suprafață de 1.350 mp (din acte) și 1.360 mp (din măsurători), împreună cu construcția C1 în suprafață construită la sol de 84 mp edificată pe acesta		
Adresa proprietății	Strada Banatului nr. 241, Localitatea Chitila, Județ Ilfov		
Coordonate localizare	44.513995, 25.971735		
Numere cadastrale	Teren: 51992 Construcții: 51992-C1		
Carte funciară nr.	51992 UAT Chitila		
Cartier / amplasare	Strada Banatului nr. 241, Localitatea Chitila, Județ Ilfov		
Incadrarea in 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	Toate utilitățile		
Finisaje	Finisaje medii, estimate de evaluator pe baza inspecției exterioare		
Suprafețe	Construcție		
	1. ADRESA: Șoseaua Banatului, Oraș Chitila, județ Ilfov - CF 51992		
	2. DATE DE REFERINTA:		
	- an construcție	1970	mp
	- suprafață teren aferent	1,350	
	Construcții		
	Clădire C1 - Parter	84	mp
Teren			
	St = 1.350 mp (din acte) – 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 12.11.2025). 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 12.11.2025. 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. Suprafata constructiei 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 neintabulate tip Anexă din lemn 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. ➤ Conform documente de proprietate, există o diferență între suprafața din acte a terenului intravilan (1.350 mp) și suprafața din măsurători (1.360 mp). În cadrul prezentei evaluări, din motive de prudențialitate, am luat în considerare suprafața din acte a terenului. Dacă apar alte informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare.
--	---

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. 51992 Chitila

Nr. cerere	434891
Ziua	03
Luna	12
Anul	2025

Cod verificare
100198063210



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 5284
Nr. cadastral vechi: 2494

Adresa: Jud. Ilfov, UAT Chitila, Loc. Chitila

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	51992	Din acte: 1.350 Masurata: 1.360	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	51992-C1	Jud. Ilfov, UAT Chitila, Loc. Chitila	S. construita la sol: 84 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
58369 / 17/03/2015			
Act Notarial nr. Certificat de moștenitor nr. 19, din 16/03/2015 emis de Zamfir Steluta;			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2	1) STANA MARIANA	A1, A1.1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2	1) BALICA - ULARIU CRISTINA	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
295467 / 27/06/2025			
Hotarare Judecatoreasca nr. incheiere dosar nr. 9264/303/2025, din 30/05/2025 emis de Judecatoria Sector 6; Somatie nr. dosar de executare 423/2025, din 26/06/2025 emis de GULI CONSTANTIN;			
C1	Se notează urmărirea silită pentru suma totală de 90015,06 Lei reprezentând debit și cheltuieli de executare silită, la cererea creditorului BANCA COMERCIALA ROMANA S.A. privind pe debitorul BALICA - ULARIU CRISTINA.		A1, A1.1
320553 / 25/07/2025			
Hotarare Judecatoreasca nr. dosar 10960/303/2025, din 17/06/2025 emis de Judecatoria sector 6; Somatie nr. dosar de executare 3199/2025, din 22/07/2025 emis de Trancă Bogdan-Ovidiu;			
C2	Se notează urmărirea silită pentru suma totală de 2537,98 Lei compusă din 743,50 Lei reprezentând debit și 1794,48 Lei reprezentând cheltuieli de executare silită, la cererea creditorului SVEA EKONOMI CYPRUS LIMITED privind pe debitorul BALICA - ULARIU CRISTINA.		A1, A1.1
357165 / 09/09/2025			
Somatic nr. 137767, din 08/09/2025 emis de Dobra Ofelia-Camelia; Hotarare Judecatoreasca nr. INCHEIERE, din 26/08/2025 emis de SECT 6;			
C3	Se notează urmărirea silită pentru suma totală de 29.387,49 Lei compusă din debit și cheltuieli de executare silită, la cererea creditorului TBI BANK EAD SOFIA - SUCURSALA BUCUREȘTI, privind pe debitorul BALICA - ULARIU CRISTINA.		A1, A1.1
429566 / 26/11/2025			

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

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
Hotărare Judecatorească nr. dosar 27226/303/2024, din 17/01/2025 emis de Judecătoria Sectorului 6 BUCUREȘTI; Act Administrativ nr. dosar 2357/2024, din 26/11/2025 emis de MOLDOVEANU ADRIAN - executor judecătoresc;		
C4	se notează urmărirea silită, în dosar de executare nr.2357/2024, pentru suma de 13734,40lei, reprezentând debit și cheltuieli executare silită la cererea creditorului, ASOCIAȚIA IMFS CREDIT CAR INSTITUȚIE FINANCIAR NEBANCARĂ, prin BEJ MOLDOVEANU ADRIAN, debitor BALICA - ULARIU CRISTINA	A1, A1.1