

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 catre creditorii **GHEORA Georgeta** si **GHEORA Ilarian**, ambii cu domiciliul in Otopeni - 075100, Str. Ion Luca Caragiale nr. 15, Judetul Ilfov, impotriva debitorilor **MARIAN Florica**, cu domiciliul in Otopeni - 075100, Str. Polona nr. 22, et. 3, ap. 11, Judetul Ilfov, **RUCAREANU Iulian**, cu domiciliul in Voluntari - 077190, Str. Iancu Nicolae nr. 52-54, bl. A3, Judetul Ilfov si **RUCAREANU Elena**, cu domiciliul in Voluntari - 077190, Str. Erou Iancu Nicolae nr. 52-54, bl. 3, Judetul Ilfov, in baza
- **Sentinta civila nr. 119/2024 pronuntata de Tribunalul Ilfov - Sectia Civila, in dosar instanta nr. 36624/3/2021, schimbata in parte prin Decizia Civila nr. 262A/26.03.2025, pronuntata de Curtea de Apel Bucuresti in Dosar instanta nr. 36624/3/2021 (440/2024), EXECUTORIE DE DREPT.**
- Incheierea din data de 25.08.2025 pronuntata de catre Judecatoria BUFTEA in dosarul nr. 22797/94/2025, prin care a fost incuviintata executarea silita;
- Incheierile de stabilire a cheltuielilor de executare silita in dosarul de executare silita nr. 193/2025, titluri executorii in raport de dispozitiile art 670 alin.6 NCPD;
- **Incheierea de Stabilire pret si fixare termen pentru vanzarea imobilului nr. 193/3/13.01.2025**

1

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

In data de **23.03.2026, ora 09:00**, 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 - **Garsoniera, in suprafata construita de 36.80 mp, avand o suprafata utila de 27.94 mp, impreuna cu cote parti comune 3 si cote teren 3, inregistrata in CF sub nr. 101727-C1-U3 Otopeni, avand numar cadastral 101727-C1-U3, situata in Otopeni, Str. Polona nr. 22, parter, ap. 3, Judetul Ilfov; imobil aflat in proprietatea debitoarei Marian Florica, in cota de 1/1.**

Licitatia incepe de la pretul de 168.016,50 lei, reprezentand 75% din valoarea stabilita pentru prima licitatie conform art. 836 NCPD. Imobilul a fost evaluat la pretul de 224.022 lei, conform **Raport de evaluare nr. 40/29.12.2025, intocmit de Evo Asset Group, prin evaluator Nastase Ion, inregistrat la SPEJ Victoria sub nr. 193/2/08.01.2026.** 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.

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.

Daca nu se obtine pretul de incepere a licitatiei si exista cel putin doi licitatori, bunul va fi vandut la cel mai mare pret oferit, dar nu mai putin de 30% din pretul de pornire al primei licitatii. Vanzarea se va putea face chiar daca se prezinta o singura persoana care ofera pretul de la care incepe licitatia.

Executarea silita se efectueaza in baza cererii de executare formulata de creditorii **GHEORA Georgeta** si **GHEORA Ilarian**, ambii cu domiciliul in Otopeni - 075100, Str. Ion Luca Caragiale nr. 15, Judetul Ilfov, in temeiul titlului executoriu reprezentat de **Sentinta civila nr. 119/2024 pronuntata de Tribunalul Ilfov - Sectia Civila, in dosar instanta nr. 36624/3/2021, schimbata in parte prin Decizia Civila nr. 262A/26.03.2025, pronuntata de Curtea de Apel Bucuresti in Dosar instanta nr. 36624/3/2021 (440/2024), EXECUTORIE DE DREPT.**

Imobilul urmarit este grevat de urmatoarele sarcini si drepturi reale (conform Extras CF nr. 364628/17.09.2025):

- 81202 / 03/04/2017 Act Notarial nr. 536, din 31/03/2017 emis de Savici Florin Mihai, Intabulare, drept de IPOTECA. Valoare: 118000 LEI, plus celelalte obligatii de plata aferente creditului. ALPHA BANK ROMANIA SA;
- 348138 / 27/10/2020 Somatie nr. DOSAR 505/B/2020, din 16/10/2020 emis de BEJ MAGHIAR BOGDAN, Hotarare Judecatoreasca nr. 8097, din 21/07/2020 emis de Judecatoria Buftea. Se noteaza urmarirea silita pentru suma de 60000 euro. Debit + 10241,91 lei cheltuieli de executare silita la cererea creditorului WENGERTER ELENA RUXANDRA privind pe debitorul MARIAN fosta BERARU FLORICA;
- 348191 / 27/10/2020 Somatie nr. DOSAR 709/B/2020, din 16/10/2020 emis de BEJ MAGHIAR BOGDAN. Hotarare judecatoreasca nr Incheiere nr. 12052, din 30/09/2020 emis de Judecatoria Buftea; Se noteaza urmarirea imobilului in dosar de executare nr. 709/B/2020 pentru suma de 35.000 euro reprezentand debit si suma de 8.828,12 lei, reprezentand cheltuieli de executare silita la cererea creditorului CADARIU HORIA RARES privind pe debitorul MARIAN FLORICA
- 364628 / 17/09/2025. Hotarare Judecatoreasca – Incheiere incuviintare executare silita. Dosar nr. 22797/94/2025, din 25/08/2025, emis de Judecatoria Buftea. Act administrativ nr. Incheiere in Dosar executare nr. 193/2025 (Dosar instanta nr. 22797/94/2025), din 17/09/2025, emis de SPEJ Victoria. Somatie nr. Dosar executare 193/2025 din 17/09/2025 emis de SPEJ Victoria. Se noteaza urmarirea imobilului pentru suma in cuantum de 608091,23 LEI si 1200 LEI, la cererea creditorilor GHEORA Georgeta si GHEORA Ilarian, privind pe debitorul MARIAN FLORICA.

Toți cei care pretind vreun drept asupra imobilelor sunt invitați să-i aducă la cunostință 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, adică, 16.801,65 LEI, 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 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 București, 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 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 și Certificat înregistrare fiscală (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 în care se va menționa și limitele mandatului, după caz (în original), însoțite de Certificat constatator de la Registrul Comerțului, în original, nu mai vechi de 30 zile.

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 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 mandatar, acesta va avea obligația de a prezenta, în original, o procura specială autentică, conform art. 843 alin. (4) NCP, 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) NCP.
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 București, 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

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 consemnarii, 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 adjudece 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 aceasta 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 inregistrarii vreunei ipotece, 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
 - § creditorilor urmaritori **GHEORA Georgeta** si **GHEORA Ilarian**;
 - § debitorilor **MARIAN Florica**, **RUCAREANU Iulian** si **RUCAREANU Elena**
 - § **Garant ipotecar actual UniCredit Bank SA**, initial **ALPHA BANK ROMANIA SA** (avand in vedere ca incepând cu 15 august 2025, Alpha Bank și-a încetat existența juridică, fiind absorbită de UniCredit Bank);

§ alte persoane care au înscris un drept înscris în legatură cu bunul imobil scos la vânzare: *BEJ MAGHIAR BOGDAN* pentru *DOSAR 505/B/2020* (creditor *WENGERTER ELENA RUXANDRA*) și pentru *DOSAR 709/B/2020* (creditor *CADARIU HORIA RARES*)

§ organului fiscal local, Primaria Orasului Otopeni;

III. cate un exemplar se va afisa, conform art. 839 alin. 3 Cod Procedura Civila:

§ La Judecatoria Buftea;

§ La Primaria Orasului Otopeni;

§ 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 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



4