



Birou Executor Judecătoresc
TUDORACHE AURELIAN

Str. Maria Rosetti nr. 6, Clădirea Rosetti Tower, parter, sector 2 București,
Tel: 0216104460, Fax: 0216104459, CUI: RO42723674,
Email: office@executorul.ro, Site: www.executorul.ro



Dosar nr. 109/2025

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE

bun imobil la licitație publică

termen I

întocmită în data de 17.02.2026

Noi, B.E.J. TUDORACHE AURELIAN, cu sediul în Str. Maria Rosetti nr. 6, Clădirea Rosetti Tower - parter, Sector 2 București, prin Executor judecătoresc TUDORACHE AURELIAN, numit în funcție prin Ordinul Ministrului Justiției nr. 2073/C în circumscripția Curții de Apel București.

În conformitate cu dispozițiile art. 838 și art. 839 Cod Procedură Civilă, aducem la cunoștință generală că, în data de **20.03.2026**, orele **11:00**, va avea loc la adresa din **Str. Maria Rosetti nr. 6, Clădirea Rosetti Tower - parter, Sector 2 București**, vânzarea la licitație publică a **imobilului** proprietatea LUCFRA VALERY SRL, cu sediul în Municipiul București, Str. Parcului, Nr.20, Cladire A, Camera 2, Bl.1, Et.11, Ap.1123, Sector 1, cotă 1/1

respectiv imobilul: Apartament compus din 4 camere si birou; scara interioara de 1.81 mp; scara interioara de 2.82 mp; balcon 7.67 mp; balcon de 6.54 mp împreună cu părțile comune casa scarii, holuri, lift, spatii tehnice, zone circulatii - - împreună cu cota indiviză de 6,60 mp din terenul înscris în CF 278691; , situat în Sector 1, Str. Parcului, Nr. 20, Bl. 1, Et.1 l duplex, Ap. 1123; , București, în suprafață de 110,71 mp, având număr cadastral/topografic 278690-CI-U265, înscris în cartea funciară numărul 278690-CI-U265 a localității Sector 1, București, descris prin procesul verbal de situație din data de 16.07.2025: , la cererea creditorul **RAIFFEISEN BANK SA**, cu sediul în Municipiul București, Calea Floreasca, Nr. 246C, Clădirea Sky Tower, Etajele 2-7, Sector 1 în temeiul titlurilor executorii reprezentate de **Contract de credit bancar Nr.32/2022 semnat electronic împreună cu actul adițional nr.1/2023 semnat electronic** și încheierile executorului judecătoresc, împotriva **debitorului LUCFRA VALERY SRL, CUI 33539169**, cu sediul în Municipiul București, Str. Parcului, Nr.20, Cladire A, Camera 2, Bl.1, Et.11, Ap.1123, Sec.1.

Imobilul urmărit este grevat de următoarele sarcini: - conform anexă

Prețul de începere al licitației publice pentru termen I este de 1.898.798,00 Lei la care se adaugă TVA și reprezintă 100,00% din prețul fixat prin încheiere (1.898.798,00 Lei), imobilul fiind evaluat prin raportul de expertiză nr. EXE25_044/13.08.2025 realizat de expertul ESPACO REAL ESTATE SRL (MEMBRU CORPORATIV ANEVAR AUTORIZATIE 0675) - Tel: 0372 73 78 69 / 0733 33 09 87; e-mail: evaluari@espaco.ro. Dacă nu se obține prețul de începere al licitației vânzarea se va amâna la un alt termen.

Somăm pe toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului urmărit să anunțe, în scris, executorul judecătoresc înaintea datei stabilite pentru vânzare.

Invităm pe toți cei care doresc să cumpere imobilul urmărit silit să se prezinte la data, locul și ora stabilită pentru vânzare, având asupra lor cartea de identitate și până la această dată să prezinte oferte de cumpărare ce vor cuprinde prețul oferit și condițiile de plată.

Potrivit dispozițiilor art. 839 alin. 1 lit. 1) Cod Procedură Civilă, ofertanții trebuie să consemneze în contul RO64BREL0002002459420101 deschis în Lei la Libra Internet Bank, RO10BREL0002002459420200 deschis în Euro la Libra Internet Bank, cont de consemnare la dispoziția B.E.J. TUDORACHE AURELIAN, o garanție de participare de cel puțin 10% din prețul de pornire a licitației imobilului și să depună dovada consemnării garanției de participare în original, împreună cu oferta de cumpărare ce va cuprinde prețul oferit și condițiile de plată, la sediul B.E.J. Tudorache Aurelian în intervalul orar destinat programului cu publicul, respectiv Luni - Vineri între orele 9:00-16:00. Garanția(cauțiunea) se va consemna în moneda în care este exprimat prețul în prezenta publicație de vânzare, iar la data și ora programată pentru licitația publică sumele trebuie să fi creditat deja contul de consemnare.

În conformitate cu prevederile art. 844 Cod Procedură Civilă termenul limită pentru depunerea ofertelor de cumpărare ce vor cuprinde prețul oferit și condițiile de plată, însoțite de dovada consemnării, este 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, înainte de ora programată pentru desfășurare.

Totodată, în vederea participării la licitație, persoanele interesate trebuie să se prezinte la data, ora și locul stabilite pentru vânzare. Persoanele fizice, vor avea obligația de a depune, alături de ofertă și copie de pe B.I./C.I. (originalul să îl dețină asupra lor pentru prezentare), iar dacă participă prin reprezentant/mandatar și procura/mandatul de reprezentare în original. În cazul ofertanților persoane juridice se va depune certificatul de înmatriculare în Registrul Comerțului - în copie certificată; certificat constatator la zi, eliberat de Registrul Comerțului în original sau în copie certificată; hotărârea adunării generale a asociaților/decizia asociatului unic, cu privire la achiziționarea bunului - în original; mandatul dat persoanei fizice care reprezintă societatea pentru procedura de vânzare - în original și certificatul de înregistrare fiscală - în copie certificată.

În conformitate cu dispozițiile art. 844 alin. 2 Cod Procedură Civilă, creditorii urmăritori, intervenienții dacă au rang util de preferință, coproprietarii pe cote-părți și titularii unui drept de preemțiune nu au obligația de a depune garanția de participare, excepție făcând cazul în care valoarea creanțelor ipotecare sau privilegiate, ori valoarea cotei-părți a proprietarului nu acoperă cuantumul garanției, aceștia vor completa cu diferența.

Potrivit dispozițiilor art. 848 Cod Procedură Civilă, titularul unui drept de preemțiune care nu a participat la licitație, nu va mai putea să își exercite dreptul după adjudecarea imobilului.

Consecința nedepunerii în timp util a cererilor/ofertelor de cumpărare sau lipsa documentelor enunțate mai sus, este decăderea din dreptul de a participa la licitație.

Vânzarea la licitație se face în mod public și începe prin citirea publicației de vânzare și a ofertelor primite în timp util, de către executorul judecătoresc care 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 cel la care s-a făcut evaluarea și fixat prin încheiere, sau în lipsa unei asemenea oferte, chiar de la acest preț.

Prezenta publicație de vânzare a fost emisă la sediul B.E.J. TUDORACHE AURELIAN și afișată la locul licitației situat în Str. Maria Rosetti nr. 6, Clădirea Rosetti Tower - parter, Sector 2 București, astăzi 17.02.2026.

În conformitate cu prevederile art. 840 Cod Procedură Civilă, câte un exemplar din prezenta publicație se va comunica:

1. se va păstra la dosarul de executare;
2. creditorului **RAIFFEISEN BANK SA**
3. Direcția de Impozite și Taxe Locale Sector 1
4. debitorului **LUCFRA VALERY SRL**
5. ANAF sector 1 Bucuresti - Persoane Juridice;
6. titulari de sarcini Banca Transilvania
7. Asociația de Proprietari *Str Parcului, Nr. 20, Sector 1 Bucuresti*

În conformitate cu prevederile art. 839 alin. (3) și (4) Cod Procedură Civilă, câte un exemplar din prezenta publicație se va afișa/transmite în vederea afișării la:

1. sediul B.E.J. TUDORACHE AURELIAN;
2. locul ținerii licitației, respectiv la sediul B.E.J. Tudorache Aurelian;
3. Judecătoria Sectorului 1;
4. Primăriei Sector 1;
5. locul situării bunului imobil, respectiv Sector 1, Str. Parcului, Nr. 20, Bl. 1, Et.1 1 duplex, Ap. 1123, București;
6. Potrivit art. 839 alin. (4) Cod Procedură Civilă, publicații de vânzare în extras se vor face și într-un ziar de circulație națională.;

7. Registrului electronic de publicitate a vânzării bunurilor supuse executării silite www.unejr.ro, în condițiile art. 35 alin. (2) din Legea nr. 188/2000;

8. pagina de internet a B.E.J. Tudorache Aurelian www.executorul.ro

În acest sens procesele verbale privind afișarea publicației se vor depune la dosarul de executare, potrivit art. 839 alin (6).

Anexa Sarcini la Publicatia de Vanzare Apartament ds 109/2025

Oficiu de Cadastru si Publicitate Imobiliara BUCURESTI
Serviciu de Cadastru si Publicitate Imobiliara Sectorul 1

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA PENTRU INFORMARE

Carte Funciara Nr. 278690-CI-1265 Bucuresti Sectorul 1

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sectorul 1, Loc. Bucuresti Sectorul 1, Str. PARCULUI, Nr. 20, Bl. 1, Et. 11 duplex, Ap. 1123

Nr. C/C	Nr. cadastral	Suprafata construita utila (mp)	Cota teren comune	Observatii / Referinta
A1	278690-CI-1265	0	110.71	67/1.0000
				Observatii: compus din 4 camere+brou; scara interioara=1.81; scara interioara=2.82; balcon=7.67; balcon=6.54

B. Partea II. Proprietarii si acte

Inscrierea privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Referinta
Act Notarial nr. 2402, din 23/12/2020	
Se inregistrase Cartea Funciara 278690-CI-1265 a unitatii individuale cu numarul cadastral 278690-CI-1265B Bucuresti Sectorul 1, rezultat din epuramarea constructiei la numarul cadastral 278690-CI-1265A in cartea funciara 278690-CI.	A1
Act Administrativ nr. 1831/07/2021, din 15/08/2020 emisa de PRIMARIA SECTOR 1.	
Se notase autorizarea pentru modificarea actiunii 177VNDV7493/11.12.2018, pentru adunarea de persoane colective 2 blocuri cu regim de inaltare S+P+10E+E110PULEX (485 ap.) BLOCUL 1 - AC-2.684.35mp si BLOCUL 2 CU AC-1.272.55 mp. PARCARE CENTRALA (subterana) AC-2.169.25mp. IAC 1088-2.957.10 mp.) [Autotal=37.8]	A1
Observatiile la baza inregistrarii din CF 278690-CI-1265B Bucuresti Sectorul 1, inscrierea nr. 1123655 din 20-05-2025 pot fi trecute din CF 278690-CI-1265B Bucuresti Sectorul 1, inscrierea nr. 116325 din 20-01-2025, pot fi trecute din CF 278690-CI-1265B Bucuresti Sectorul 1, inscrierea nr. 108108 din 04/12/2020.	
Act Administrativ nr. 123655, din 13/12/2020 emisa de OCPIB:	
Se notase referentul prin care s-a vizat dezmembrarea imobilului identificat cu numarul cadastral 278690-CI in 392 unitati individuale. Identificarea cu numerele cadastrale incetate de la 278690-CI-1265A si 278690-CI-1265B.	A1
Act Administrativ nr. 123655, din 13/12/2020 emisa de OCPIB:	
Se notase referentul prin care s-a vizat dezmembrarea imobilului identificat cu numarul cadastral 278690-CI in 392 unitati individuale. Identificarea cu numerele cadastrale incetate de la 278690-CI-1265A si 278690-CI-1265B.	A1
Act Administrativ nr. 123655, din 13/12/2020 emisa de OCPIB:	
Se notase referentul prin care s-a vizat dezmembrarea imobilului identificat cu numarul cadastral 278690-CI in 392 unitati individuale. Identificarea cu numerele cadastrale incetate de la 278690-CI-1265A si 278690-CI-1265B.	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrarea dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini	Referinta

Document care cuprinde toate actele necesare pentru inregistrarea imobilului la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Bucuresti Sectorul 1. Pagina 1 din 3. Serviciu Cadastral 1.1.

Carte Funciara Nr. 278690-CI-1265 Comune/Craiova/Municipiul Bucuresti Sectorul 1

Inscrieri privind dezmembrarea dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini	Referinta
Act Notarial nr. 65, din 10/01/2020 emisa de Ion Zamfirescu Remus: Act Administrativ nr. 4577, din 16/01/2020 emisa de OCPIB SECTOR 1.	
Se notase autorizarea pentru modificarea actiunii 177VNDV7493/11.12.2018, pentru adunarea de persoane colective 2 blocuri cu regim de inaltare S+P+10E+E110PULEX (485 ap.) BLOCUL 1 - AC-2.684.35mp si BLOCUL 2 CU AC-1.272.55 mp. PARCARE CENTRALA (subterana) AC-2.169.25mp. IAC 1088-2.957.10 mp.) [Autotal=37.8]	A1
Observatiile la baza inregistrarii din CF 278690-CI-1265B Bucuresti Sectorul 1, inscrierea nr. 1123655 din 20-05-2025 pot fi trecute din CF 278690-CI-1265B Bucuresti Sectorul 1, inscrierea nr. 116325 din 20-01-2025, pot fi trecute din CF 278690-CI-1265B Bucuresti Sectorul 1, inscrierea nr. 108108 din 04/12/2020.	
Act Administrativ nr. 123655, din 13/12/2020 emisa de OCPIB:	
Se notase referentul prin care s-a vizat dezmembrarea imobilului identificat cu numarul cadastral 278690-CI in 392 unitati individuale. Identificarea cu numerele cadastrale incetate de la 278690-CI-1265A si 278690-CI-1265B.	A1
Act Administrativ nr. 123655, din 13/12/2020 emisa de OCPIB:	
Se notase referentul prin care s-a vizat dezmembrarea imobilului identificat cu numarul cadastral 278690-CI in 392 unitati individuale. Identificarea cu numerele cadastrale incetate de la 278690-CI-1265A si 278690-CI-1265B.	A1
Act Administrativ nr. 123655, din 13/12/2020 emisa de OCPIB:	
Se notase referentul prin care s-a vizat dezmembrarea imobilului identificat cu numarul cadastral 278690-CI in 392 unitati individuale. Identificarea cu numerele cadastrale incetate de la 278690-CI-1265A si 278690-CI-1265B.	A1

59.36mp.)

2022

Carte Funcția Nr. 278690-CI-12653 Comuna/Craiova/Municipiu: București Sectorul 1
Anexa Nr. 1 La Partea 1

Înălțime Individuală, Adresă: Jud. București, UAT București Sectorul 1, Loc. București Sectorul 1, Str. PARCULUI Nr. 20, Bl. 1, Et. 11 de parter, Ap. 1123

Parti comună, cota parter, bouri, în solul tehnica, zona circulații

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă unip.	Cota parter comune	Cota teren	Observații / Atermitiv
AI	278690-CI-12653	0	110,71	671,0000	1948/100	Aparținând clădirii, scara interioară=1.81; scara interioară=2.82; balcon=7.67; balcon=6.84

Carte funcția extrasă corespunzător cu poziție în vigoare din cartea funcției originală, păstrată de arhivă. Prezentul extras de carte funcției este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se schimb drepturile reale precum și pentru desemnarea succesorilor. În informațiile prezentate sunt susținute de orice modificare, în condițiile legii. S-a achitat tariful de 0 RON, pentru servul de publicitate imobiliară cu codul nr. 233.

Data soluționării:

06-02-2026

Data eliberării:

Asistent registrator:

LEANA MAC

(semnata și stampilata)

Referent:

(semnata și stampilata)



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

Prezentul extras este valabil numai pentru scopul pentru care a fost emis și nu poate fi folosit pentru alte scopuri.

Scrieți adresa de interes în zona de interes

Page 1 din 2

Formular nr. 1/2015