

**Dosar de executare silită nr.: 7155/2022**

Nr. înregistrare: 25843/27.04.2023

**PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 2/27.04.2023**

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 23.05.2023, ora 11:00, 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. 219777-C1-U75 și numărul cadastral 219777-C1-U75, situat în București, Calea Victoriei nr. 2, sc. 4, et. 1, ap. 63, sector 3, compus din 2 (două) camere, dependinte, 2 (două) balcoane și terasa; cu o suprafața totală de 108,69 m.p., împreună cu cota indiviză de 1,62% din partile și dependințele comune, care, prin natura și destinația lor se află în proprietatea comună, perpetuă și forțată a tuturor coproprietarilor și cu cota aferentă din terenul pe care este edificat imobilul-bloc (teren aflat în folosință). Mențiuni raport evaluare: Potrivit documentelor de proprietate și a încheierii numirii expert, apartamentul subiect este situat la scara 4 respectiv scara A. La data inspecției s-a constatat că proprietatea subiect este situată la scara 1 a imobilului bloc. La indicațiile executorului judecătoresc în cadrul raportului de evaluare vom considera că imobilul este situat la scara 4 conform Contractului de vânzare cumpărare. Imobilul este construit în anul 1928 conform listă imobile expertizate tehnic. Imobilul bloc în care este situat apartamentul subiect este încadrat la gradul de risc seismic II ("Reincadrare în anul 2017+acordul asociației proprietarilor ( imobilul a fost încadrat inițial în Rsl de expertul tehnic atestat M.D.R.A.P VOICU DORDEA"), proprietatea debitorului MOȘTENITORII DEFUNCTEI DEBITOARE TURCU VIORICA-ILEANA, cu domiciliul în Cal. Victoriei nr. 2, sc. A, et. 1, ap. 63, Municipiul București, sector 3, **cu sediul ales pentru comunicarea actelor de procedură în Aleea Ucea nr.13, bl.P5, sc.1, et.parter, ap.3, Sector 4 București**, reprezentat de avocat MITRACHE CLAUDIA ESMERALDA în calitate de curator special, în baza încheierii din data de 07.10.2022 pronunțată de Judecătoria Sectorului 3 București în dosarul nr.21445/301/2022**

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 489.675,00 lei, reprezentând 75% din valoarea stabilită pentru prima licitație, conform art. 837 Cod procedură civilă.**

**Executarea silită se efectuează având în vedere:**

- cererea de executare silită formulată de creditorul **ASOCIATIA DE PROPRIETARI VICTORIEI 2, CUI 16305907**, cu sediul în Calea Victoriei nr. 2, Municipiul București, sector 3, **cu sediul ales pentru comunicarea actelor de procedură în Str. Carol Davila nr. 39, Municipiul București, Sectorul 5**, reprezentat de CABINET DE AVOCAT SCARLET NEGUȚA, în baza împuternicirii avocațiale seria B nr. 7021705/2022
- în contradictoriu cu debitorul **MOȘTENITORII DEFUNCTEI DEBITOARE TURCU VIORICA-ILEANA**, cu domiciliul în Cal. Victoriei nr. 2, sc. A, et. 1, ap. 63, Municipiul București, sector 3, **cu sediul ales pentru comunicarea actelor de procedură în Aleea Ucea nr.13, bl.P5, sc.1, et.parter, ap.3, Sector 4 București**, reprezentat de avocat MITRACHE CLAUDIA ESMERALDA în calitate de curator special, în baza încheierii din data de 07.10.2022 pronunțată de Judecătoria Sectorului 3 București în dosarul nr.21445/301/2022
- în baza titlului executoriu reprezentat de
  1. **Sentinta Civila nr. 11613 din data de 26.11.2020 pronunțată de Judecătoria sectorului 3 București în dosarul nr. 15608/301/2020**
  2. **Decizie Civila nr. 2534A din data de 15.10.2021 pronunțată de Tribunalul București în dosarul nr. 15608/301/2020**
  3. **Sentinta Civila nr. 5254 din data de 27.04.2018 pronunțată de Judecătoria Sectorului 3 București în dosarul nr. 25296/301/2017**
  4. **Decizie Civila nr. 2767A din data de 19.11.2021pronunțată de Tribunalul București în dosarul nr. 25296/301/2017**
- încheierea pronunțată de: JUDECATORIA SECTOR 3 BUCURESTI in dosar nr. 27959/301/2022, la data de 16.11.2022 prin care a fost incuviințată executarea silită
- încheierea emisă Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman în data de 22.03.2023 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 27.04.2023 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 preempțiune, 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 Raiffeisen Bank, pe numele și la dispoziția SOCIETĂȚII 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 judecătoreesc) 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 de începere al licitației, în lipsa unei asemenea oferte, chiar de la acest preț.

Dacă nu se obține prețul de începere a licitației și există cel puțin doi licitatori, bunul licitat va fi vândut la cei mai mare preț oferit, dar nu mai puțin de 30% din prețul de pornire al primei licitații (prețul din raportul de evaluare).

Vânzarea se va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă prețul de la care începe licitația.

Prezenta publicație de vânzare a fost emisă în 8 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 **ASOCIATIA DE PROPRIETARI VICTORIEI 2, CUI 16305907**, cu sediul în Calea Victoriei nr. 2, Municipiul București, sector 3, **cu sediul ales pentru comunicarea actelor de procedură în Str. Carol Davila nr. 39, Municipiul București, Sectorul 5**, reprezentat de CABINET DE AVOCAT SCARLET NEGUȚA, în baza împuternicirii avocațiale seria B nr. 7021705/2022
  - ✓ un exemplar va fi comunicat debitorului proprietar **MOȘTENITORII DEFUNCTEI DEBITOARE TURCU VIORICA-ILEANA**, cu domiciliul în Cal. Victoriei nr. 2, sc. A, et. 1, ap. 63, Municipiul București, sector 3, **cu sediul ales pentru comunicarea actelor de procedură în Aleea Ucea nr.13, bl.P5, sc.1, et.parter, ap.3, Sector 4 București**, reprezentat de avocat MITRACHE CLAUDIA ESMERALDA în calitate de curator special, în baza încheierii din data de 07.10.2022 pronunțată de Judecătoria Sectorului 3 București în dosarul nr.21445/301/2022
  - ✓ un exemplar va fi comunicat organului fiscal local **ADMINISTRAȚIA SECTOR 3 A FINANȚELOR PUBLICE BUCUREȘTI**, cu sediul în **Piața Alba-Iulia nr. 6, Bl. I 5, tronson 1+2, sector 3**
- III.** cate un exemplar se va afișa, conform art. 839 alin. (3) Cod procedură civilă, la:
- ✓ JUDECĂTORIA SECTOR 3 BUCUREȘTI cu sediul in Bucuresti, Strada Ilfov, nr. 6, sector 5
  - ✓ PRIMĂRIA SECTORULUI 3 BUCUREȘTI cu sediul in Sector 3, Cale Dudești nr. 191, Municipiul București
  - ✓ sediul organului de executare: **București B-dul. Libertății nr. 20 - 22, bl. 102, parter și mezanin, Sector 5**
  - ✓ locul situării imobilului **București, Calea Victoriei nr. 2, sc. 4, et. 1, ap. 63, sector 3;**
- 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](http://www.executare.ro) a Societății Profesionale de Executori Judecătorești DOBRA & CĂLIMAN,
  - publicarea pe pagina de internet [www.unejr.ro](http://www.unejr.ro) a U.N.E.J.

Executor Judecătoresc,  
*Dobra Ofelia Camelia*

Red. M.C.

## ANEXA I

Vedere acces proprietate subiect și exterior imobil bloc:



Vedere casa scării, palier și ușă proprietate subiect:





## Descriere proprietate

Număr dosar executare	7155/2022	
Data evaluării	25.01.2023	
Executor	Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman	
Tip proprietate	Proprietate imobiliară de tip apartament compus din 2 (două) camere, dependinte, 2 (două) balcoane și terasa; cu o suprafața totală de 108,69 m.p., împreună cu cota indiviză de 1,62% din partile și dependințele comune, care, prin natura și destinația lor se află în proprietatea comună, perpetuă și forțată a tuturor coproprietarilor și cu cota aferentă din terenul pe care este edificat imobilul-bloc (teren aflat în folosință), imobilul identificat prin Cartea Funciară nr. 219777-C1-U75 și numărul cadastral 219777-C1-U75	
Adresa proprietății	Calea Victoriei nr. 2, sc. 4, et. 1, ap. 63, Sector 3, București	
Coordonate localizare	44.430180, 26.097073	
Număr cadastral	219777-C1-U75	
Carte funciară nr.	219777-C1-U75 UAT Sector 3 – pentru apartament	
Cartier / amplasare	Zona centrală a orașului – Piața Națiunile Unite, Sector 3, București	
Încadrarea imobil	Conform informațiilor publice imobilul subiect este încadrat din punct de vedere fiscal în zona A, fiind localizat din punct de vedere geografic în zona centrală a municipiului București.	
Regim de înălțime	S+P+8E – apartament situat la etajul 1	
Anul construirii	1928 – conform listă imobile expertizate tehnic Conform Listei imobilelor expertizate tehnic imobilul bloc în care este situat apartamentul subiect este încadrat la gradul de risc seismic II ("Reincadrare în Rsl în anul 2017 + acordul asociației proprietarilor (imobilul a fost încadrat inițial în Rsl de expertul tehnic atestat M.D.R.A.P. Voicu DORDEA").	
Utilități	Energie electrică, apă, gaz, canalizare, centrala termică proprie a blocului	
Finisaje	Inferioare (estimate de evaluator) pe baza inspecției exterioare cât și a informațiilor primite de la vecinii din scara și reprezentanța asociației, conform careia în apartament nu s-au realizat renovări și defuncta avea multe animale de companie.	
Arii și suprafețe	Apartament:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S utilă totală apartament = 108,69 mp conform Extras de Carte Funciară</li> <li>• S utilă apartament = 96,17 mp inclusiv terasă (terasă retrasă = 3,75 mp și balcon = 4,05 mp) – conform Contract de Vânzare Cumpărare</li> <li>• Su luată în considerare în cadrul prezentei evaluări = 108,69 mp – în baza încheierii numărului expert cu nr. de înregistrare 4074 din 11.01.2023</li> <li>• Cotă teren = 18,75 mp – în folosință</li> <li>• Cotă părți comune = 1,62%</li> </ul>
Utilizare existentă	Proprietate cu destinație rezidențială	
Drept de proprietate	Deplin	
Sarcini înregistrate	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conform Extrasului de Carte Funciară avut la dispoziție este notat un drept de privilegiu imobiliar și ipotecă legală în favoarea ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI CALEA VICTORIEI NR. 2-4, SCARA A și urmărirea silită formulată de creditorul</li> </ul>	

	ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI VICTORIEI 2. În cadrul prezentei evaluări am considerat proprietatea liberă de sarcini și tranzacționabilă.
Observații aferente identificare imobil	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evaluatorul a făcut convocarea pentru inspecția proprietății pentru data de 25.01.2023. Din cauza lipsei de posibilitate de acces la interiorul proprietății, prezenta evaluare a fost realizată doar în baza unei inspecții exterioare, luând în considerare informațiile ce au putut fi prelevate la exteriorul apartamentului. În cazul apariției altor informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare.</li> <li>• Nu am avut la dispoziție un act din care să reiasă anul de construire al blocului. Anul de construire al imobilului (1928) a fost preluat din lista imobilelor expertizate tehnic conform căreia imobilul bloc în care este situat apartamentul subiect este încadrat la gradul de risc seismic II ("Reincadrare în RslI în anul 2017 + acordul asociației proprietarilor (imobilul a fost încadrat inițial în Rsl de expertul tehnic atestat M.D.R.A.P. Voicu DORDEA"). În cazul apariției altor documente sau informații, ne rezervăm dreptul de a revizui raportul de evaluare.</li> <li>• Conform Extras de Carte Funciară pentru informare suprafața utilă totală a proprietății subiect este 108,69 mp, iar conform Contract de Vânzare Cumpărare cu plata integrală nr. 32954/39784 din 29.04.1999 suprafața utilă este 96,17 mp inclusiv terasă (terasă retrasă = 3,75 mp și balcon = 4,05 mp). Suprafața utilă totală luată în considerare în cadrul prezentei evaluări este 108,69 mp – în baza încheierii numirii expert cu nr. de înregistrare 4074 din 11.01.2023. În cazul apariției altor documente sau informații, ne rezervăm dreptul de a revizui raportul de evaluare.</li> <li>• Potrivit documentelor de proprietate și a încheierii numirii expert apartamentul subiect este situat la Scara 4, respectiv scara A. La data inspecției s-a constatat că proprietatea subiect este situată la scara 1 a imobilului bloc. La indicațiile dl. Executor judecătoresc în cadrul raportului de evaluare vom considera ca imobilul este situat la scara 4, conform Contractului de Vânzare Cumpărare. În cazul apariției altor documente sau informații, ne rezervăm dreptul de a revizui raportul de evaluare.</li> <li>• În cadrul prezentei evaluări nu am avut la dispoziție releveul aferent proprietății subiect. Suprafețele au fost preluate din Extrasul de Carte funciară nr. 219777-C1-U75, respectiv din Contractul de Vânzare-Cumpărare și am presupus că realitatea corespunde cu compartimentarea de la OCPI. Dacă apar alte documente sau informații, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare.</li> </ul>



## ANEXA II



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 3

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 219777-C1-U75 București Sectorul 3

Nr. cerere	28643
Ziua	22
Luna	03
Anul	2023

Cod verificare  
100129441967



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:105685  
Nr. cadastral vechi:555/63

Adresa: Loc. București Sectorul 3, Calea Victoriei, Nr. 2, Sc. 4, Et. 1, Ap. 63, Jud. București, UAT București Sector 3 - Cale Victoriei, nr. 2, sc. 1, et. 1, ap. 63

Părți comune: Casa scării, Holuri, Coridoare, Terasa, Instalații Tehnice, Alte parti comune.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	219777-C1-U75	-	-	1,62	18,75	

Descriere: apartament compus din 2 (doua) camere, dependințe, 2 (doua) balcoane și terasa; cu o suprafața totală de 108,69 mp + cota indiviza de 1,62% din partile și dependințele comune; teren în folosință (cota indiviza); transcris de sub nr.10861 din 31.05.1999 din Registrul de Transcriptiuni; carte funciara colectiva nr. 1654

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>319432 / 03/08/2010</b>	
Proces Verbal Predare-Primire nr. 32954/39784, din 19/05/1999 emis de PMB - DPI - DGAFI (CONTRACT VANZARE-CUMPARARE nr. 32954/39784/19.05.1999 emis de PMB - DPI - DGAFI; DOSAR CADASTRU nr. 320075/14.07.2004 emis de OCG BUCUREȘTI; CERTIFICAT FISCAL nr. 1257185/29.07.2010 emis de CONSILIUL LOCAL SECTOR 3 - DITL.);	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE Cota: 1/1, dobandit prin CUMPARARE, cota actuala 1/1 1) TURCU VIORICA ILEANA

#### C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>66359 / 22/09/2017</b>	
Act Administrativ nr. 245, din 21/10/2005 emis de OCPIB SECTOR 3; Inscris Sub Semnatura Privata nr. FN, din 06/10/2005 emis de ASOCIATIA DE PROPRIETARI CALEA VICTORIEI NR. 2-4;	
C1	Intabulare, drept de PRIVILEGIU IMOBILIAR, Valoare:2148.79 RON inscrist initial sub nr. 245 din 21.10.2005 pe Registrul de transcriptiuni 1) ASOCIATIA DE PROPRIETARI CALEA VICTORIEI NR. 2-4, SCARA A, CIF:16305907
<b>61871 / 13/08/2020</b>	
Act Administrativ nr. FN, din 18/07/2020 emis de Asociatia de Proprietari Calea Victoriei;	
C3	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:14814.28 LEI reprezentand cote restante la intretinere 1) ASOCIATIA DE PROPRIETARI CALEA VICTORIEI, CIF:16305907
<b>133512 / 14/12/2022</b>	
Hotarare Judecatoreasca nr. INCHEIERE DOSAR 27959/301/2022, din 16/11/2022 emis de JUDECATORIA SECTOR 3; Somatie nr. NR 53811 din 12/12/2022 emis de Dobra Ofelia-Camelia;	
C5	se noteaza urmarirea silita in dosarul de executare nr. 7155/2022 BEJ DOBRA & CALIMAN pentru suma de 39516,02 LEI in favoarea creditoarei ASOCIATIA DE PROPRIETARI VICTORIEI 2