

Dosar nr. 199/7-2024-SPD/2025  
Dosar Instanta nr. 1840/1748/2024

Nr.199/15.04.2026

## 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 creditorii **TUDOSE Mioara** cu domiciliul in Bucuresti - 050916, Calea Rahovei nr. 344, bl. 31, sc. B, et. 9, ap. 100, Sector 5, reprezentata conventional prin avocat Platon Luiza FLORINA, avand domiciliul procesual ales pentru comunicarea actelor de procedura la sediul reprezentantului conventional in Bucuresti, Splaiul Independentei, nr. 8A, ap. 3, et. 2, sector 5, **NICULAE Valentin** cu domiciliul in Bucuresti - 050909, Calea Rahovei nr. 216, Sector 5, reprezentat conventional prin avocat Platon Luiza Florina, avand domiciliul ales pentru comunicarea actelor de procedura la sediul profesional din Bucuresti, strada Splaiul Independentei, numarul 8A, apartament 3, etaj 2, sector 5 si **NICULAE Floarea** cu domiciliul in Domnesti - 077090, nr. 744, Judetul Ilfov, reprezentata conventional prin avocat Platon Luiza Florina, avand domiciliul ales pentru comunicarea actelor de procedura la sediul profesional din Bucuresti, strada Splaiul Independentei, numarul 8A, apartament 3, etaj 2, sector 5 in baza

➤ titlul executoriu constand in **Decizia Civila nr. 764/A din data 10.02.2023** pronuntata de **Tribunalul Ilfov in dosarul nr. 2676/1748/2008** prin care s-a dispus: "Admite apelul formulat de paratii reclamanti Niculae Iulian, Luca Mihaela si Niculae Marian. Modifica in parte sentinta apelata, doar in ceea ce priveste cuantumul sultelor, in sensul ca: Obliga paratii reclamanti Niculae Iulian, Luca Mihaela si Niculae Marian sa plateasca reclamantilor parati Niculae Valentin si Tudose Mioara sulta in quantum de 184.888,66 EUR, in echivalent lei la momentul efectuării plății, reprezentand cota acestora de 1/2 din rezerva succesorală de 2/3 din masa partajabilă, respectiv câte 92.444,33 EUR la fiecare. Obliga paratii reclamanti Niculae Iulian, Luca Mihaela si Niculae Marian sa plateasca reclamantei parate Nicolae Floarea sulta in quantum de 6.281,25 EUR, la cursul de schimb din ziua plății. Mentine celelalte dispozitii ale sentintei civile apelate. Admite in parte cererea de majorare a onorariului stabilit in favoarea comisiei de experti. Dispune majorarea onorariului cu suma de 3.000 de lei pentru intreaga comisie de experti, respectiv cate 1.000 de lei pentru fiecare expert. Stabileste in sarcina intimatilor reclamanti parati obligatia de plata a onorariului suplimentar de 3.000 de lei catre experti. Obliga pe intimatii reclamanti parati sa plateasca apelantilor parati reclamanti cheltuieli de judecata in apel, constand in onorariu de experti in quantum de 1.750 lei. Cu recurs in 15 zile de la comunicare. Pronuntata astazi, 10.02.2023, prin punerea solutiei la dispozitia partilor prin mijlocirea grefei instantei", irevocabila prin Decizia Civila nr. 982 din data de 22.11.2023 pronuntata de Curtea de Apel Bucuresti prin care s-a dispus: "Respinge recursul ca nefondat. Obliga recurentii-parati-reclamanti la plata catre intimatii-reclamanti-parati a cheltuielilor de judecata in suma de 3000 lei reprezentand onorariul de avocat. Irevocabila. Pronuntata in sedinta publica azi, 22.11.2023. NA/CP". Prin adresa Camerei Executorilor Judecătorești de pe langa Curtea De Apel Bucuresti 1245 din 17.06.2025, Colegiul Director al CEJ - CA Bucuresti, in baza Ordinul Ministrului Justitiei nr.1228/C/10.06.2025, prin care s-a dispus incetarea calitatii de executor judecătoresc a doamnei Somaldoc Paula Daniela, in baza art.51 alin.(4) coroborat cu art.50 din Regulamentul de aplicare a Legii nr.188/2000 privind executorii judecătorești, republicata, a hotarat ca arhiva (registrele, dosarele de executare, etc) precum si conturile de consemnare, aparținand BEJ Somaldoc Paula Daniela, sa fie predate SPEJ Victoria pentru continuarea activitatii BEJ Somaldoc Paula Daniela. Executarea silita a fost incuviintata prin Incheierea 1401/2024 pronuntata la data de 15.02.2024 de catre Judecatoria Cornetu in dosar 1840/1748/2024. ;

➤ Incheierea din data de 15.02.2024 a Judecatoriei CORNETU, prin care a fost incuviintata executarea silita;  
➤ Incheierea de stabilire a cheltuielilor de executare silita in dosarul de executare silita nr. 199/7-2024-SPD/2025 (titlu executoriu in raport de dispozitiile art 670 alin.6 NCPC)

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

Cont de consemnare SPEJ VICTORIA: **IBAN RO31 BREL 0002 0022 0885 0101** - (Lei) deschis la Libra Internet Bank SA  
C.I.F. SPEJ VICTORIA: RO 43547568



În data de **21.05.2026, ora 10:00**, va avea loc la sediul **Societății Profesionale de Executori Judecătorești „VICTORIA”**, din București - Strada Arhitect Hârjeu nr. 16, parter, sectorul 2, vânzarea la licitație publică a imobilului imobilul - **teren în suprafața de 1733 mp, Tarla 61, Parcela 217/1, lot 2, înscris în CF 105491 Domnești, nr. CF VECHI 6599, având nr. cadastral 3372/2, situat în în Sat Teghes, Comuna Domnești, Județ Ilfov**. Imobilul descris mai sus este proprietatea debitorilor NICULAE Iulian cu domiciliul în Domnești - 077090, Str. Alexandru Ioan Cuza nr. 95, Județul Ilfov, **NICULAE Marian** cu domiciliul în Stefan cel Mare - 117710, Str. Tudor Vladimirescu nr. 519, Județul Argeș și **LUCA Mihaela** cu domiciliul în Domnești - 077090, Str. Occidentului nr. 35, Județul Ilfov.

**Licitatia incepe de la pretul de 86.650 EURO**, valoarea stabilită conform art. 836 NCP. Imobilul a fost evaluat la pretul de 86.650 euro, conform raportului de expertiză întocmit de expertul tehnic judiciar conform raportului de expertiză întocmit de expertul **Coteț-Măgurean Bogdan**, expert evaluator, titular al PFA Coteț-Măgurean Bogdan cu sediul în strada Pașcani nr. 5, bloc D7, apartament 18, sector 6, București, CUI 27650870, F40/5195/2010, adresa email: [cotet.magurean.bogdan@gmail.com](mailto:cotet.magurean.bogdan@gmail.com) ; înscris în Tabloul Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România cu legitimația nr. 11773/2025 (EPI, EBM) și în Lista Experților Tehnici Judiciari (MJ) cu numărul de autorizație 10617062025 45749250816052025 (Specializare: Evaluarea bunurilor imobile). Executorul va oferi spre vânzare imobilul, prin trei strigări succesive, la intervale de timp care să permită opțiuni și supralicitări, pornind de la pretul oferit care este mai mare decât pretul la care s-a făcut evaluarea sau în lipsa unei asemenea oferte, chiar de la acest pret.

Executarea silită se efectuează în baza cererii de executare formulată de creditorul creditorilor **TUDOSE Mioara** cu domiciliul în București - 050916, Calea Rahovei nr. 344, bl. 31, sc. B, et. 9, ap. 100, Sector 5, reprezentată convențional prin avocat Platon Luiza Florina, având domiciliul procesual ales pentru comunicarea actelor de procedură la sediul reprezentantului convențional în București, Splaiul Independenței, nr. 8A, ap. 3, et. 2, sector 5, **NICULAE Valentin** cu domiciliul în București - 050909, Calea Rahovei nr. 216, Sector 5, reprezentat convențional prin avocat Platon Luiza Florina, având domiciliul ales pentru comunicarea actelor de procedură la sediul profesional din București, strada Splaiul Independenței, numărul 8A, apartament 3, etaj 2, sector 5 și **NICULAE Floarea** cu domiciliul în Domnești - 077090, nr. 744, Județul Ilfov, reprezentată convențional prin avocat Platon Luiza Florina, având domiciliul ales pentru comunicarea actelor de procedură la sediul profesional din București, strada Splaiul Independenței, numărul 8A, apartament 3, etaj 2, sector 5, în temeiul titlului executoriu reprezentat de titlului executoriu.

Imobilul urmărit este grevat de următoarele sarcini și drepturi reale:

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini Referințe

**211800 / 09/05/2025**

Somatie nr. 7/2024, din 28/11/2024 emis de Șomâldoc Paula-Daniela; Hotărâre Judecătorească nr. sent civ 4125/2021, dec.civ. 764/A/2023, din 28/11/2024 emis de Judecătoria Cornetu; Hotărâre Judecătorească nr.incheiere 1401/2024, din 28/11/2024 emis de Judecătoria Cornetu;

C1 - se notează urmărirea silită a imobilului pentru suma de 184888,66Euro către creditorii Niculae Valentin; Tudose Mioara și suma de 6281,25 Euro către creditoarea Niculae Floarea reprezentând sultă A1

**36077 / 31/07/2025**

Hotărâre Judecătorească nr. 764A, din 10/02/2023 emis de Tribunalul Ilfov - Secția Civilă - Dosar nr. 2676/1748/2008:

C2 Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:184888.66 EUR reprezentând sultă - A1

1) NICULAE VALENTIN

2) TUDOSE MIOARA

C3 Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:6281.25 EUR reprezentând sultă A1

1) NICULAE FLOAREA

Toți cei care pretind vreun drept asupra imobilelor sunt invitați să-i aducă la cunoștință executorului judecătorec, 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, cu cel puțin 1 (una) zi lucrătoare înainte de data licitației pe adresa de email: [office@spejvictoria.ro](mailto: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 autentica 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. **De asemenea, punem în vedere ca adjudecatorul va trebui să prezinte până la emiterea actului de adjudecare Certificat de atestare fiscală din care rezulta că nu figurează cu datorii.**

**Nedepunerea tuturor înscrisurilor anterior menționate (nu se acceptă întocmirea acestora la sediul biroului executorului judecătorec) 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) NCPC. 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) NCPC, 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) NCPC.
5. Sub sancțiunea decăderii din dreptul de a participa la licitație, persoanele care vor să cumpere imobilul sunt obligate să depună în contul de consemnări **IBAN RO31 BREL 0002 0022 0885 0101 - (Lei)** deschis la **Libra Internet Bank S.A.**, cont de consemnări, 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 de termenul de licitație stabilit pentru vânzare, o garanție de participare reprezentând 10 % din prețul de pornire a licitației, iar dovada respectiv recipisa de consemnare în original împreună cu oferta de cumpărare va fi depusă la executorul judecătorec, conform dispozițiilor art. 839 alin (1) lit k) și art. 844 alin(1) NCPC, raportat la art. 181 pct. 2 NCPC. Excepție fac ofertele de cumpărare cel puțin egale cu prețul de începere al licitației, care pot fi depuse inclusiv în ziua licitației. Totodată, persoanele prevăzute mai sus vor avea obligația de a depune odată cu dovada consemnării garanției și oferta de cumpărare, copie de pe C.I./ B.I. iar în cazul persoanelor juridice copie de pe certificatul de înregistrare la Registrul Comerțului și de pe certificatul de înregistrare fiscală.
6. Nu au obligația de a depune garanția prevăzută mai sus: creditorii urmăritori sau intervenienți; persoanele care împreună cu debitorul au asupra imobilului urmărit un drept de proprietate comună pe cote părți; titularii unui drept de preemțiune, conform dispozițiilor art. 844 alin (2) și (3) NCPC.
7. În situația în care valoarea creanței ipotecare sau valoarea cotei părți a proprietarului nu acoperă cuantumul garanției, persoanele prevăzute de pct.6 vor avea obligația să completeze diferența, conform dispozițiilor art 844. alin (4) NCPC.
8. Persoanele care s-au înscris la licitație se vor prezenta personal la data și ora stabilite pentru vânzare la sediul **S.P.E.J. VICTORIA**, din București, Str. Arhitect Harjeu nr. 16, parter, Sector 2 având asupra lor carte de identitate/procura autenticată.
9. Toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului, sunt somați să anunțe executorul judecătorec, înainte de data stabilită pentru vânzarea imobilului, sub sancțiunea de a nu li se mai lua în considerare, conform dispozițiilor art. 839 alin. (1) lit j) NCPC.
10. Titularul unui drept de preemțiune care nu a participat la licitație nu va mai putea să își exercite dreptul după adjudecarea imobilului, conform prevederilor art. 848 NCPC.
11. Prețul de pornire al licitației este prețul oferit, dacă acesta este mai mare decât cel la care s-a făcut evaluarea, iar în lipsa unei asemenea oferte, licitația va porni de la prețul de evaluare, potrivit prevederilor art. 846 alin (5) NCPC. În cazul în care nu este oferit nici prețul la care imobilul a fost evaluat, vânzarea se va amana la un alt termen, conform art. 846 alin. (8) NCPC. Vânzarea se va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă prețul de la care începe licitația.
12. După adjudecarea bunului, adjudecatorul este obligat să depună prețul în termen de cel mult 30 de zile de la data vânzării, în conturile indicate mai sus, pe seama și la dispoziția Executorului Judecătorec, conform art. 850 alin. (1) NCPC, iar dovada consemnării, respectiv recipisa de consemnare în original, va fi depusă la biroul acestuia.
13. În cazul în care adjudecatorul nu depune prețul în termenul de 30 de zile de la data vânzării, imobilul se va scoate din nou la vânzare în contul adjudecatorului, la prețul de începere a licitației la care bunul a fost adjudecat, el fiind obligat să

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 adjucece 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 creditorii 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 inscrierii vreunei ipoteci, 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 4 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 **TUDOSE Mioara** cu domiciliul in Bucuresti - 050916, Calea Rahovei nr. 344, bl. 31, sc. B, et. 9, ap. 100, Sector 5, reprezentata conventional prin avocat Platon Luiza Florina, avand domiciliul procesual ales pentru comunicarea actelor de procedura la sediul reprezentantului conventional in Bucuresti, Splaiul Independentei, nr. 8A, ap. 3, et. 2, sector 5, **NICULAE Valentin** cu domiciliul in Bucuresti - 050909, Calea Rahovei nr. 216, Sector 5, reprezentat conventional prin avocat Platon Luiza Florina, avand domiciliul ales pentru comunicarea actelor de procedura la sediul profesional din Bucuresti, strada Splaiul Independentei, numarul 8A, apartament 3, etaj 2, sector 5 si **NICULAE Floarea** cu domiciliul in Domnesti - 077090, nr. 744, Judetul Ilfov, reprezentata conventional prin avocat Platon Luiza Florina, avand domiciliul ales pentru comunicarea actelor de procedura la sediul profesional din Bucuresti, strada Splaiul Independentei, numarul 8A, apartament 3, etaj 2, sector 5;
  - § **debitorului** debitorilor **NICULAE Iulian** cu domiciliul in Domnesti - 077090, Str. Alexandru Ioan Cuza nr. 95, Judetul Ilfov, **NICULAE Marian** cu domiciliul in Stefan cel Mare - 117710, Str. Tudor Vladimirescu nr. 519, Judetul Arges si **LUCA Mihaela** cu domiciliul in Domnesti - 077090, Str. Occidentului nr. 35, Judetul Ilfov
  - § organului fiscal local, Comuna Domnesti, Judetul Ilfov;
- III. cate un exemplar se va afisa, conform art. 839 alin. 3 Cod Procedura Civila:
  - § La Judecatoria Cornetu;
  - § La Primaria Comuna Domnesti, Judetul Ilfov;
  - § 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 intr-un ziar de circulatie națională, dacă valoarea imobilului depășește suma de 250.000 lei, sau într-un ziar local, dacă nu trece peste această sumă.
  - § 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**

Cont de consemnare SPEJ VICTORIA: **IBAN RO31 BREL 0002 0022 0885 0101** - (Lei) deschis la Libra Internet Bank SA  
C.I.F. SPEJ VICTORIA: RO 43547568

