

Dosar nr. 300/2025

Dosar Instanta nr. 39441/299/2025

Nr.300/07.05.2026

## 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 creditorul **ASOCIATIA DE PROPRIETARI "BLH GARLEI 24"** cu sediul in Bucuresti, Str. Garlei nr. 24, Sector 1 reprezentata legal prin Bogdan Iordache in baza
- titlul executoriu constand in **Sentinta Civila nr. 3707** din data de **21.05.2024** pronuntata de Judecatoria Sectorului 1 Bucuresti in dosarul nr. **37027/299/2023** prin care s-a admis: ""Admite cererea de chemare in judecata formulata de reclamantul **ASOCIATIA DE PROPRIETARI BLOC H GARLEI 24** impotriva paratului **ARMONIE CONSTANTINESCU S.R.L.**. Obliga paratul la plata catre reclamant a sumei de **13.788,19 lei**, cu titlu de cote de intretinere restante. Obliga paratul la plata catre reclamant a sumei de **2000 lei**, cu titlu de cheltuieli de judecata. Cu drept de apel, in termen de 30 de zile de la comunicare. Cererea de apel se depune la Judecatoria Sectorului 1 Bucuresti, sub sanctiunea nulitatii. Pronuntata la data de **21.05.2024**, prin punerea solutiei la dispozitia partilor prin mijlocirea grefei instantei."" , definitiva prin **Decizia Civila nr. 1328 A** din data de **07.05.2025** pronuntata de Tribunalul Bucuresti in dosarul nr. **37027/299/2023** prin care s-a dispus: ""Admite exceptia tardivitatii invocata prin intampinare. Respinge apelul ca tardiv. Obliga apelanta la plata catre intimata a sumei de **2500 lei** cheltuieli de judecata. Definitiva. Pronuntata prin punerea solutiei la dispozitia partilor prin mijlocirea grefei, azi, **07.05.2025**."";
- Incheierea din data de **28.10.2025** a Judecatoriei SECTOR 1 BUCURESTI, prin care a fost incuviintata executarea silita;
- Incheierea de stabilire a cheltuielilor de executare silita in dosarul de executare silita nr. 300/2025 (titlu executoriu in raport de dispozitiile art 670 alin.6 NCPD);
- Incheierea stabilire pret si fixare termen pentru vanzarea imobilului urmarit, in dosarul de executare silita nr. 300/2025;

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

In data de **29.05.2026**, ora **10:00**, 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 - **Parcare 10, situat in Bucuresti, Str. Garlei nr. 24, subsol, LOT 17, Sector 1, in scris in Cartea Funciara nr.: 272074-C1-U17 – Bucuresti Sectorul 1, avand nr. cadastral: 272074-C1-U17, in suprafata utila 11,5 mp., cu cote parti comune 59/1000 si cote teren 355/100**. Imobilul descris mai sus este proprietatea debitoarei **ARMONIE CONSTANTINESCU S.R.L.**, CIF: 21820399, J40/10312/2007, cu sediul in Bucuresti, Str. Garlei nr. 24, parter, spatiu comercial, Sector 1.

Licitatia incepe de la pretul de **14.929 EURO** (pret ce contine cota de TVA de **21%**), **12.338 euro**, la care se adauga cota de TVA de **21%**, in valoare de **2.591 euro**, valoarea stabilita conform art. 836 NCPD. Coteț-Imobilul a fost evaluat la pretul de **14.929 EURO** (pret ce contine cota de TVA de **21%**), conform raportului de expertiza intocmit de **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); depus la dosarul cauzei. 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.

Executarea silita se efectueaza in baza cererii de executare formulata de creditorul creditorului **ASOCIATIA DE PROPRIETARI "BLH GARLEI 24"** cu sediul in Bucuresti, Str. Garlei nr. 24, Sector 1 reprezentata legal prin Bogdan Iordache, in temeiul titlului executoriu reprezentat de titlului executoriu.

**Imobilul urmarit este grevat de urmatoarele sarcini si drepturi reale:**

**§ Notata urmarirea silita a imobilului in Dosarul de executare nr. 300/2025.**

Toți cei care pretind vreun drept asupra imobilelor sunt invitați să-i aducă la cunoștință 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, 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 Hârjeu nr. 16, parter, Sector 2. Cauțiunea va fi consemnată pe numele și la dispoziția S.P.E.J. VICTORIA CUI RO43547568, cu sediul în București, Str. Arhitect Hârjeu nr. 16, parter, Sector 2, CIF RO43547568, în contul deschis la Libra Internet Bank SA, IBAN RO47 BREL 0002 0022 0885 0201 (euro) sau RO31 BREL 0002 0022 0885 0101 (ron) la cursul oficial al BNR euro-leu din ziua efectuării consemnării, 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 în original, ori procura în forma autentică - în original, funcție de caz. Pentru persoanele juridice, acestea vor prezenta certificatul de înmatriculare (în copie conformă cu originalul), decizia asociatului unic sau hotărârea adunării generale a asociaților/ acționarilor (original) și dovada mandatului acordat persoanei care participă la vânzarea la licitație (original) care să precizeze întinderea acestuia și valoarea maximă până la care poate licita și un certificat constatator emis de registrul comerțului valabil (nu mai vechi de 30 zile). **Pentru adjudecarea la eliberarea Actului de adjudecare este necesar a se depune în original la executorul judecătoresc Certificat de atestare fiscală ANAF, fara datorii restante.**

**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) 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 interpuse, 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 Hârjeu nr. 16, parter, Sector 2, cu cel puțin 1 (una) zi lucrătoare înainte termenului 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 judecătoresc, 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 Hârjeu nr. 16, parter, Sector 2 având asupra lor carte de identitate/procură autenticată.

9. Toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului, sunt somați să anunțe executorul judecătoresc, 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. Pretul de pornire al licitației este pretul 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 pretul de evaluare, potrivit prevederilor art. 846 alin (5) NCPC. În cazul în care nu este oferit nici pretul 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 pretul de la care începe licitația.

12. După adjudecarea bunului, adjudecatarul este obligat să depună pretul în termen de cel mult 30 de zile de la data vânzării, în conturile indicate mai sus, pe seama și la dispoziția Executorului Judecătoresc, 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 adjudecatarul nu depune pretul în termenul de 30 de zile de la data vânzării, imobilul se va scoate din nou la vânzare în contul adjudecatarului, la pretul de începere a licitației la care bunul a fost adjudecat, el fiind obligat să plătească cheltuielile prilejuite de noua licitație și eventuala diferență de pret, conform art. 851 alin (1) NCPC. Dacă la noul termen de licitație imobilul nu a fost vândut, fostul adjudecatar este obligat să plătească toate cheltuielile prilejuite de urmărirea imobilului, conform art. 851 alin. (2) NCPC.

14. Creditorii urmaritori sau intervenienți nu pot să adjudece bunurile oferite spre vânzare la o valoare mai mică de 75% din pretul de pornire a primei licitații, adică din cel la care imobilul a fost evaluat, conform dispozițiilor art. 843 alin.(5) NCPC.

15. Când adjudecatarul este un creditor el poate depune creanța sa în contul pretului, fiind obligat, dacă este cazul, să depună diferența de pret în cel mult 30 de zile de la data vânzării. Dacă există alți creditori care au un drept de preferință în condițiile art. 865- 868 NCPC, el va depune până la concurența pretului de adjudecare și suma necesară pentru plata creanțelor, în măsura în care acestea nu sunt acoperite prin diferența de pret, conform art. 850 alin (2) NCPC.

16. Eliberarea actului de adjudecare se face conform art. 854 NCPC numai după plata integrală a pretului.

17. În cazul în care imobilul este grevat de drepturile de uzufruct, uz, abitație, sau servitute, intabulate ulterior înscrierii vreunei ipotecii, dacă creanțele creditorilor urmaritori nu vor fi acoperite la prima licitație, se va proceda, în aceeași zi, la o nouă licitație pentru vânzarea imobilului liber de aceste drepturi. Pretul de la care vor începe aceste licitații va fi cel prevăzut de art. 846 alin (6) și (7) NCPC, conform dispozițiilor art 839 alin (1) lit. h) NCPC.

18. În conformitate cu dispozițiile 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 publicație de vânzare, conține un număr de patru pagini, ce 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 Procedura Civilă
  - § creditorului urmaritor creditorului **ASOCIATIA DE PROPRIETARI "BLH GARLEI 24"** cu sediul în București, Str. Garlei nr. 24, Sector 1;
  - § **debitorului** debitoarei **ARMONIE CONSTANTINESCU S.R.L.** cu sediul în București, Str. Garlei nr. 24, parter, spațiu comercial, Sector 1
  - § organului fiscal local, DGITL Sector 1 București;

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

- § La Judecatoria Sectorului 1 Bucuresti;
- § La Primaria Sectorului 1 Bucuresti;
- § 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 in 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**

