



Dosar de executare nr. 388/2025-B.E.J.A. Dumitrache și Dumitrache
nr. 388/2025/12.06.2026

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE SILITĂ
A BUNULUI IMOBIL LA LICITAȚIE PUBLICĂ PENTRU PRIMUL TERMEN

întocmită la data de 12 iunie 2026

Subsemnatul, **Bogdan Dumitrache**, executor judecătoresc asociat în cadrul **B.E.J.A. "Dumitrache și Dumitrache"**, având datele de identificare menționate în antetul prezentei publicații,

având în vedere **dosarul de executare nr. 388/2025-B.E.J.A. "Dumitrache și Dumitrache"**, **creditori fiind LUCA VIOREL și LUCA MARIA**, cu domiciliul în Municipiul București, Cal. Crangasi, nr.52, bl. 5ICEM, SC.2, ET.6, AP 64, Sector 6, ambii cu domiciliul ales în Municipiul București, STR. Vasile Lăscar, NR.78A, Sector 2, reprezentați convențional prin **DUMITRU ȘI ASOCIATII - SPARL**, iar **debitor fiind GHEORGHİȚĂ DANIEL**, cu domiciliul în Municipiul București, ALE. BARAJUL BICAZULUI, NR.11B, BL. M32B, SC.B, ET.8, AP.97, Sector 3, în temeiul titlului executoriu reprezentat de Decizia civilă nr. 280A pronunțată în data de 01.04.2025 de Curtea de Apel București în dosarul nr.32657/3/2021,

având în vedere faptul că urmărirea silită imobiliară a fost încuviințată prin încheierea nr. 28.10.2025, pronunțată de Judecătoria Sectorului 3, în dosarul numărul 26548/301/2025,

având în vedere **încheierea nr. 404515 din data de 11 noiembrie 2025** emisă de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov-Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea, prin care a fost soluționată, **notarea urmării silite asupra bunului imobil situat în Balotesti, Șoseaua Unirii, nr. 289I, tarlăua 87, parcela 303, lot 10, înscris în Cartea Funciară nr. 64474, compus din teren intravilan împrejmuit în suprafață de 521 mp, având nr. cadastral 64474, precum și din construcție nr. niveluri 2, an construire 2021, suprafață construită la sol 139 mp, suprafață desfășurată 259,45 mp, având nr. cadastral 64474-C1,**

având în vedere că, **până în prezent, debitorul, deși somat de executorul judecătoresc, nu a plătit sumele datorate**, în cadrul procedurii de executare silită ce face obiectul dosarului de executare nr.388/2025-B.E.J.A "Dumitrache și Dumitrache", respectiv:

1. **suma de 165.096,44 Lei** reprezentând contravaloarea bunuri, lucrări și servicii pentru construirea imobilului situat în Sat Balotesti, Comuna Balotesti, Șoseaua Unirii, nr.289, județul Ilfov,
2. **suma de 2.879 Lei** reprezentând contravaloare lucrări și servicii organizare de șantier,
3. **suma de 17.990,17 lei** reprezentând actualizarea în raport cu rata inflației, în baza încheierii privind stabilirea sumei datorată emisă sub nr. 388/2025/12.06.2026-BEJA Dumitrache și Dumitrache
4. **suma de 8.055,86 Lei** reprezentând cheltuieli de executare silită restante stabilite, în baza încheierii privind cheltuielile de executare emisă de executorul judecătoresc sub nr. 388/2025/28.10.2025-B.E.J.A. Dumitrache și Dumitrache,
5. **suma de 17.309,03 Lei** reprezentând cheltuieli de executare silită suplimentare stabilite, în baza încheierii privind cheltuielile de executare emisă de executorul judecătoresc sub nr. 388/2025/12.06.2026-B.E.J.A. Dumitrache și Dumitrache,

aspect ce impune continuarea procedurii urmăririi silită imobiliare pentru recuperarea debitului, ca și în privința acoperirii integrale a cheltuielilor de executare silită,

având în vedere raportul de evaluare întocmit de expert tehnic judiciar Mihăescu Marta, numită prin încheierea nr. 388/2025/12.05.2026-BEJA Dumitrache și Dumitrache, prin care a fost stabilită valoarea de piață a bunului imobil situat în Balotești, Șoseaua Unirii, nr. 2891, tarlaua 87, parcela 303, lot 10, înscris în Cartea Funciară nr. 64474, compus din teren intravilan împrejmuit în suprafață de 521 mp, având nr. cadastral 64474, precum și din construcție nr. niveluri 2, an construire 2021, suprafață construită la sol 139 mp, suprafață desfășurată 259,45 mp, având nr. cadastral 64474-C1, respectiv 1.341.096 lei,

având în vedere că **prețul imobilului supus urmăririi silită și pentru care se întocmește prezenta publicație de vânzare a fost stabilit**, prin încheiere definitivă emisă sub nr. 388/2025/11.06.2026-B.E.J.A. Dumitrache și Dumitrache, preț care, potrivit legii, este prețul de pornire la primul termen de licitație, stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de expert tehnic judiciar Chirilă Adelaida, **și anume 1.341.096 lei,**

având în vedere încheierea definitivă emisă sub nr. 388/2025/11.06.2026-B.E.J.A. Dumitrache și Dumitrache, prin care executorul judecătoresc a stabilit termenul pentru vânzarea bunului imobil ca fiind în data de 08 iulie 2026, la ora 14,00,

prin prezenta publicație se aduce la cunoștință generală că în data de 08 iulie 2026, la ora 14,00, va avea loc la sediul Biroului Executorilor Judecătorești Asociați “Dumitrache și Dumitrache”, și anume în București, B-dul Decebal, nr.14, bloc S 6, scara B, etaj 6, apartament 42, sector 3 (interfon 42, telefon 021.323.61.38, fax 021.323.61.36, Email office@bej-bogdandumitrache.ro):

- **Vânzarea silită la licitație publică a bunului imobil situat în Balotești, Șoseaua Unirii, nr. 2891, tarlaua 87, parcela 303, lot 10, înscris în Cartea Funciară nr. 64474, compus din teren intravilan împrejmuit în suprafață de 521 mp, având nr. cadastral 64474, precum și din construcție nr. niveluri 2, an construire 2021, suprafață construită la sol 139 mp, suprafață desfășurată 259,45 mp, având nr. cadastral 64474-C1.**

Prețul imobilului urmărit, ca preț stabilit în vederea vânzării silită la licitație publică, **este de 1.341.096 lei.**

Persoanele care pretind vreun drept asupra imobilelor urmărite sunt invitate să îl încunoștințeze, în scris (datele de contact fiind indicate în antetul prezentei publicații), pe executorul judecătoresc înainte de data de 08 iulie 2026, la ora 14,00, întrucât, după această dată, o asemenea situație juridică nu mai poate fi luată în considerare.

Situația juridică a bunului imobil de mai sus rezultă din extrasul de carte funciară eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov sub nr. 150784 din data de 11.06.2026, fiind parte integrantă din prezenta publicație de vânzare și se va comunica odată cu aceasta în toate locurile menționate la art.838 alin.3-4 Cod proc.civ.

Persoanele care doresc să participe la licitație sunt obligate ca, până la data de 08 iulie 2026, ora 14,00 :

- a) să depună o ofertă de cumpărare cu specificarea prețului oferit, fără ca o asemenea mențiune să îngredească dreptul licitatorului de a face eventuale supralicitări în timpul ședinței

de licitație, în conformitate cu art.845 alin.5 C.proc.civ. Dacă la licitație licitatorul va fi reprezentat prin mandatar, procura trebuie să fie încheiată în formă autentică notarială;

b) să depună, în contul de consemnațiuni nr. RO 88 BREL 0002 0003 6471 0101, deschis la LIBRA-BANK Sucursala DECEBAL, pe seama și la dispoziția B.E.J.A "Dumitrache și Dumitrache", o garanție de 10% din suma reprezentând prețul de pornire a licitației. În recipisa doveditoare a depunerii garanției, care se va depune la dosarul de executare cu respectarea aceluiași date și oră limită, adică 08 iulie 2026, la ora 14,00, se va preciza, în afara datelor de identificare a licitatorului, faptul că garanția s-a depus pentru înscrierea la licitația din 08 iulie 2026, ora 14,00 în dosarul de executare nr.388/2025-B.E.J.A "Dumitrache și Dumitrache".

Prețul de începere a licitației îl va reprezenta oferta cea mai mare făcută de licitatori, fără a se putea oferi un preț mai mic decât prețul stabilit în vederea vânzării la licitație. **Diferența dintre garanția depusă în vederea înscrierii la licitație și prețul de adjudecare va fi achitată integral în lei, nu mai târziu de 30 de zile de la data adjudecării.**

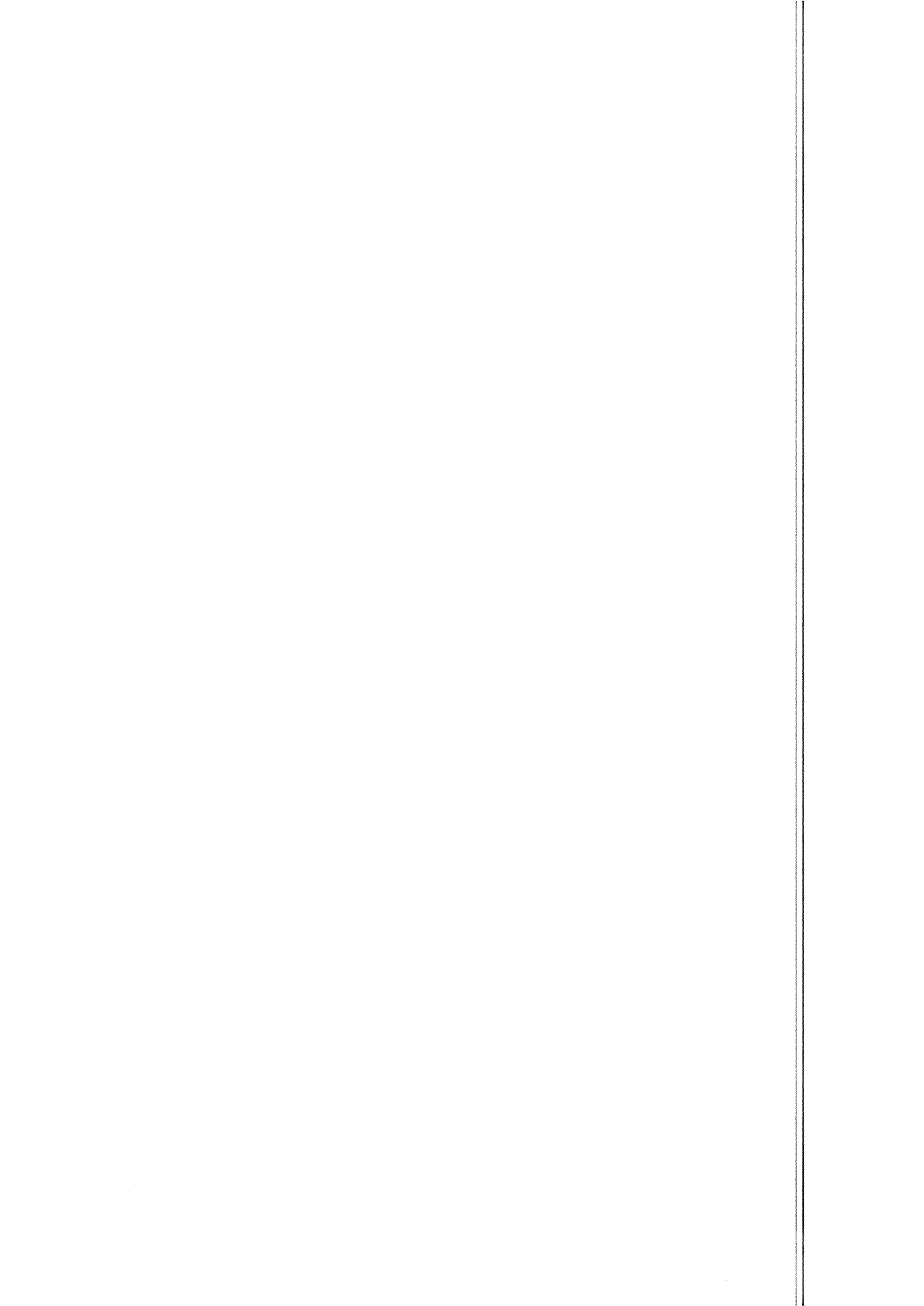
În cazul în care imobilele nu vor fi adjudecate la termenul de licitație pentru care se întocmește prezenta publicație, se va proceda la organizarea unui al doilea termen de licitație publică, în condițiile arătate la art.846 alin.8 C.proc.civ., prețul de începere la acest al doilea termen reprezentând 75% din prețul stabilit în vederea vânzării la licitație.

Cheltuielile de afișare și de publicare vor fi preluate din prețul obținut în urma vânzării silite a bunurilor imobile.

Prezenta publicație de vânzare se întocmește în 11 (unsprezece) exemplare originale a câte 3 (trei) pagini fiecare, conținând și extrasul de carte funciară eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov sub nr. 150784/11.06.2026, spre a se afișa, cu respectarea dispozițiilor art.839 alin.3-4 C.proc.civ., la sediul B.E.J.A. "Dumitrache și Dumitrache" (București, B-dul Decebal, nr.14, bloc S 6, scara B, etaj 6, apartament 42, interfon 42, sector 3), la Judecătoria Sectorului 3, la locul imobilului urmărit, precum și la sediul Primăriei Balotești. Un exemplar va fi comunicat Direcției de Impozite și Taxe Locale Balotești, un exemplar va fi comunicat Direcției de Impozite și Taxe Locale Sector 3, în temeiul art.840 alin.1 lit.c) C.proc.civ. Debitorul GHEORGHIȚĂ DANIEL va fi, la rândul lui, înștiințat despre licitație, un exemplar original al prezentei publicații urmând a se comunica la domiciliul acestuia, câte un exemplar va fi comunicat creditorilor LUCA VIOREL și LUCA MARIA, un exemplar va fi comunicat către Gheorghiză Ioana, iar un exemplar original se va depune la dosarul de executare. De asemenea, prezenta publicație de vânzare va fi afișată pe site-ul <https://prod.executori.ro/>.

Data stabilită pentru afișarea la locul licitației publice: 12 iunie 2026.

Executor judecătoresc
Bogdan Dumitrache





Nr. cerere	150784
Ziua	11
Luna	06
Anul	2026

Cod verificare
100212786884



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 64474 Balotesti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Ilfov, UAT Balotesti, Loc. Balotesti, Sos UNIRII, Nr. 289I, tarlaua 87, parcela 303, lot 10

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	64474	521	Teren imprejmuit; imobil inregistrat in CF sporadic 55212;

Construcții

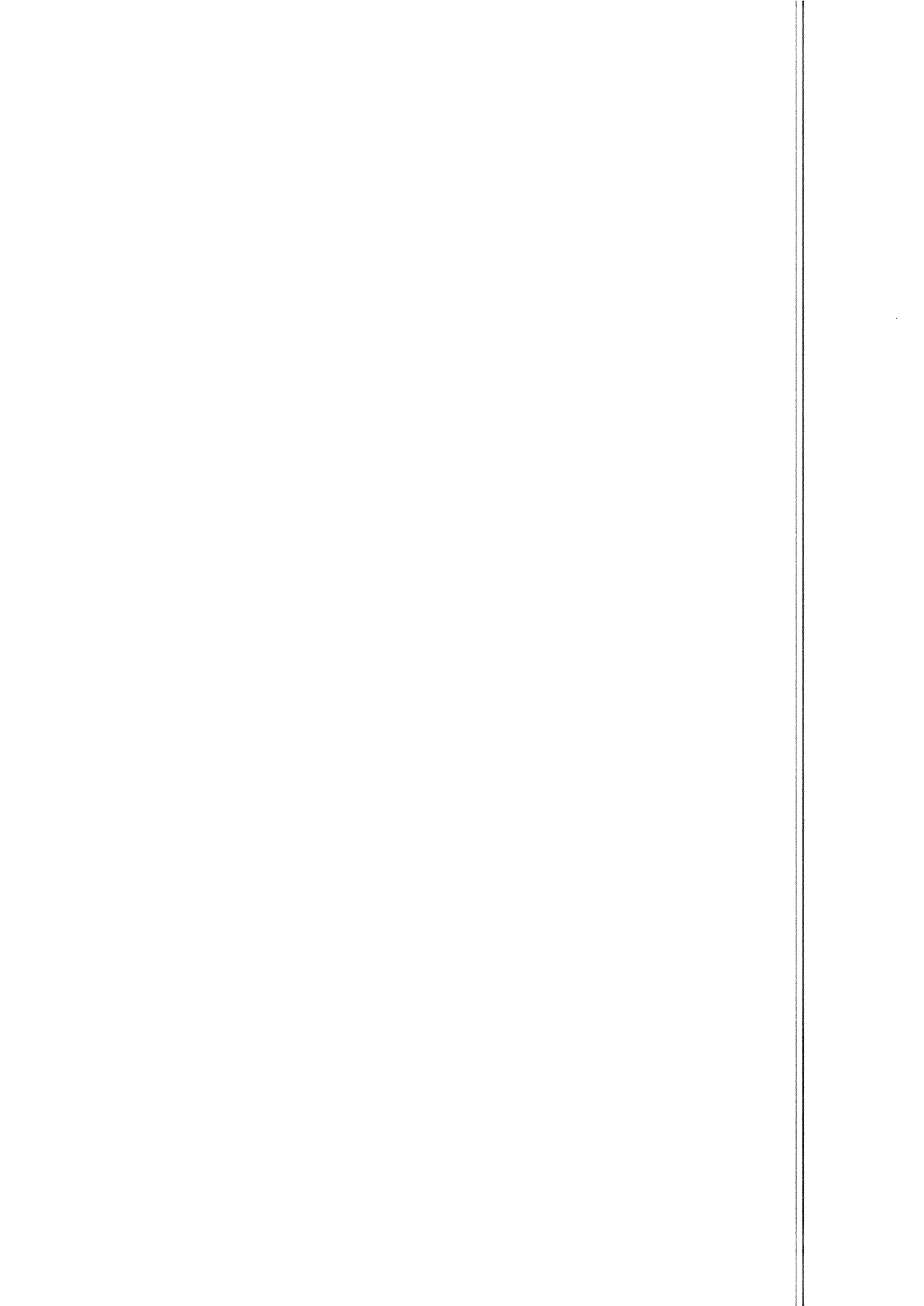
Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	64474-C1	Jud. Ilfov, UAT Balotesti, Loc. Balotesti, Sos UNIRII, Nr. 289I, tarlaua 87, parcela 303, lot 10	Nr. niveluri:2; An construire:2021; S. construita la sol:139 mp; S. construita desfasurata:259.45 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

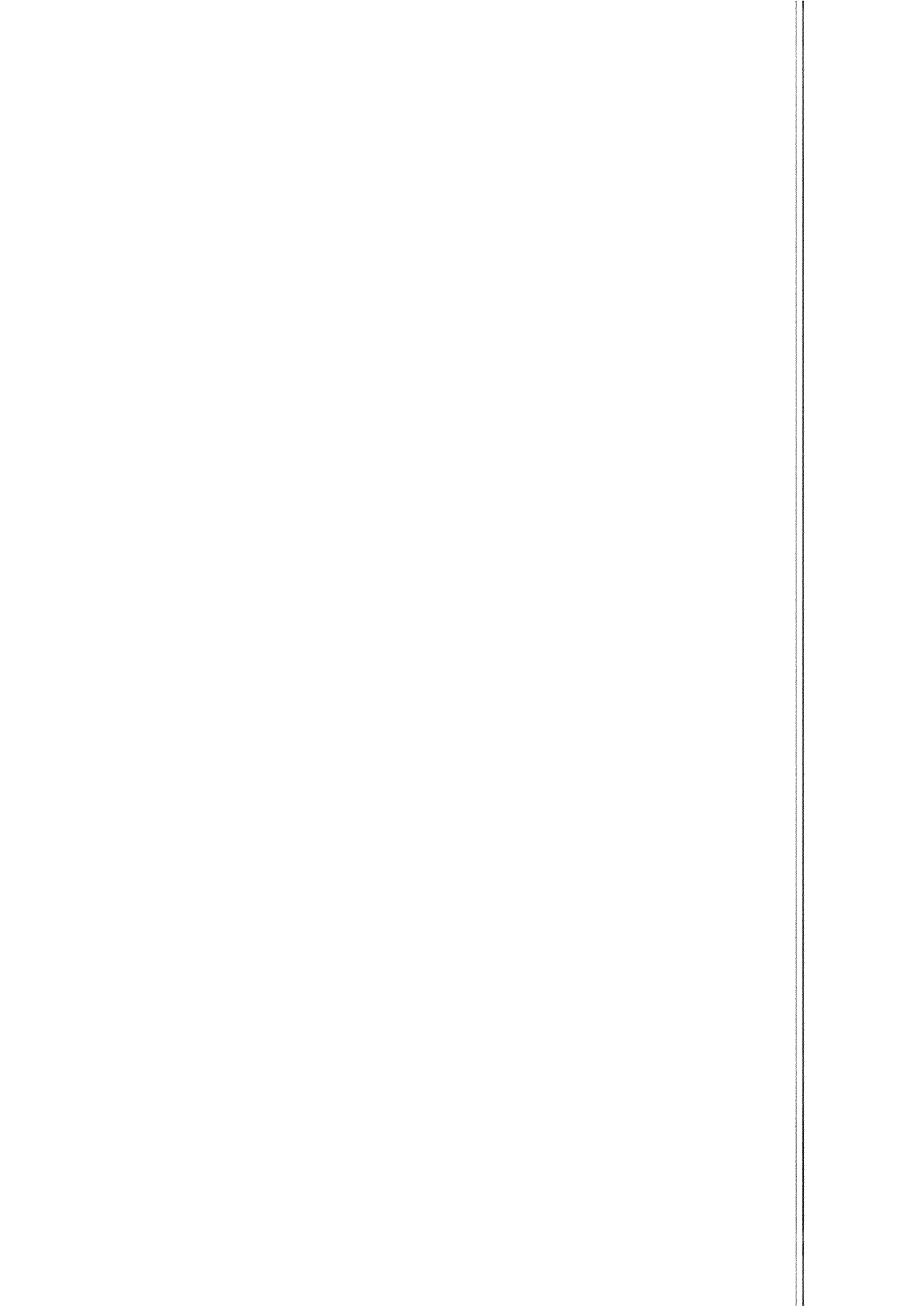
	Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
192542 / 04/05/2021	Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Balotesti); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 64474 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 445.	A1
Act	Notarial nr. 380, din 01/08/2017 emis de MANDOIU RODICA;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) GHEORGHITA DANIEL 2) GHEORGHITA IOANA, soti	A1
30648 / 25/01/2022	Act Administrativ nr. 4782, din 22/02/2021 emis de Primaria Balotesti; Act Administrativ nr. 6, din 14/01/2021 emis de Primaria Balotesti; Act Administrativ nr. 159, din 09/05/2018 emis de Primaria Balotesti; Act Administrativ nr. 13120, din 06/07/2021 emis de Primaria Balotesti;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) GHEORGHITA DANIEL 2) GHEORGHITA IOANA	A1.1
B4	se noteaza adresa postala a imobilului: Sos Unirii, nr. 289I	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

	Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
404515 / 30/10/2025	Somatie nr. dosar de executare nr. 388/2025, din 28/10/2025 emis de BEJA DUMITRACHE ȘI DUMITRACHE; Hotarare Judecatoreasca nr. Încheiere, din 28/10/2025 emis de JUDECĂTORIA SECTORULUI 3 BUCUREȘTI în dos. nr. 26548/301/2025; Hotarare Judecatoreasca nr. decizia civilă nr. 280A, din 14/04/2025 emis de CURTEA DE APEL BUCUREȘTI/ SECȚIA A III A CIVILĂ ȘI PENTRU CAUZE CU MINORI ȘI DE FAMILIE în dos. nr. 32657/3/2021;	
C1	se notează urmărirea imobilului pentru: 1. suma de 165.096,44 Lei reprezentând contravaloarea bunuri, lucrări și servicii pentru construirea imobilului, 2. suma de 2.879 Lei reprezentând contravaloare lucrări și servicii organizare de șantier, 3. suma de	A1, A1.1



	Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
C1	9.055,86 lei, reprezentând cheltuieli de executare silită, la cererea creditorilor LUCA VIOREL și LUCA MARIA,	A1, A1.1

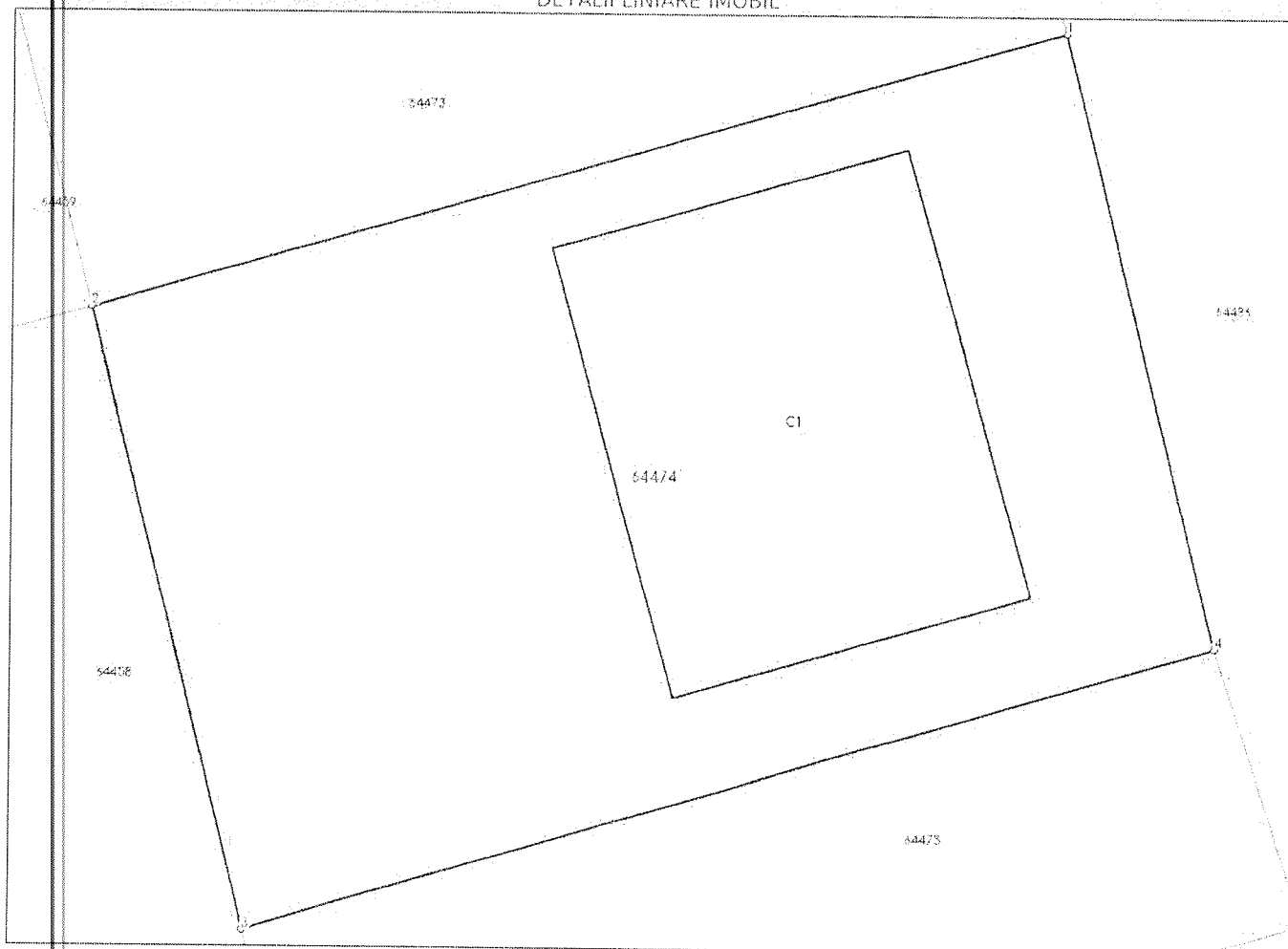


Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
64474	521	imobil inscris in CF sporadic 55212;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	521	87	303	-	

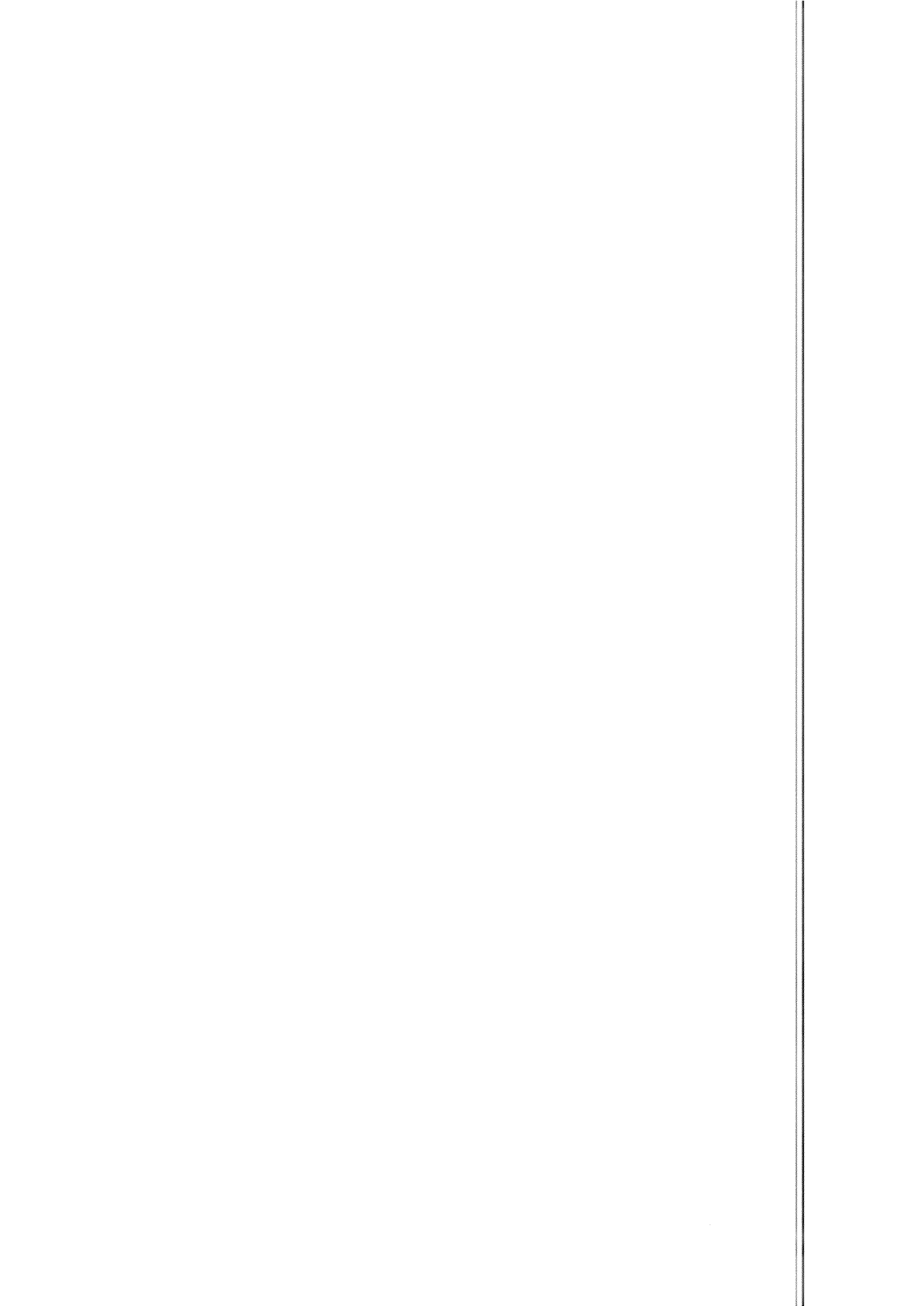
Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	64474-C1	construcții de locuințe	139	Cu acte	An construire:2021; S. construita la sol:139 mp; S. construita desfasurata:259.45 mp;

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	589.193,615 347.114,186	2	589.165,83 347.106,176	28.917
2	589.165,83 347.106,176	3	589.170,276 347.088,637	18.094
3	589.170,276 347.088,637	4	589.197,991 347.096,698	28.863



Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m))
4	589.197,991 347.096,698	1	589.193,615 347.114,186	18.027

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

11/06/2026, 08:37

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

