

CAMERA EXECUTORILOR JUDECĂTOREȘTI DE PE LÂNGĂ CURTEA DE APPEL BUCUREȘTI
BIRoul EXECUTORULUI JUDECĂTORESC
BĂTĂILĂ VLAD



sediu Strada Constantin Dobrogeanu Gherea, numărul 61, Clădirea
Volo Lake, Spațiul D3, Municipiul București – Sectorul 1
e-mail office@bej-bucuresti.ro
tel 0 311 047 842, fax 0 318 149 526
CIF RO 31319 760
cont RO28 BREL 0002 0007 1511 0101 deschis la
cons. Libra Internet Bank S.A.



act 128179415

Dosar executare nr. 1145/2025

23.06.2026

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE IMOBILIARĂ

- 1 Subsemnatul, BĂTĂILĂ VLAD, executor judecătoresc în cadrul BEJ BĂTĂILĂ VLAD, de pe lângă Judecătoria Sectorul 1 – Curtea de Apel București, cu sediul în Strada Constantin Dobrogeanu Gherea, numărul 61, Clădirea Volo Lake, Spațiul D3, Municipiul București – Sectorul 1, cod poștal 013 762, România, numit prin Ordinul Ministrului Justiției, având în vedere cererea de executare silită
5 nr. 1145/2025 din data de 10.10.2025, ce face obiectul dosarului de executare silită numărul 1145 din data de 10.10.2025, având creditor pe BANCA TRANSILVANIA S.A., CIF RO 5 022 670, cu sediul în Calea Dorobanților, numărul 30-36, Municipiul Cluj-Napoca, Județul Cluj, cod poștal 400 117, România, având adresa de corespondență în Strada Gara Herăstrău, numărul 4, Clădirea Green Court A, etajul 11, Municipiul București – Sectorul 2, cod poștal 020 334, România, iar debitori pe :
- 10 – dl. CRISTEA Gabriel-Octavian, cu ultimul domiciliu cunoscut în Strada G-ral Gheorghe Magheru, numărul 28C, Comuna Dobroești – Satul Dobroești, Județul Ilfov, România;
– dna. CRISTEA Ștefania-Cristina, cu ultimul domiciliu cunoscut în Strada G-Ral Gheorghe Magheru, numărul 28C, Comuna Dobroești – Satul Dobroești, Județul Ilfov, România,
în baza :
- 15 1. Contract de credit nr. 360305 din 23.02.2018 (emitent: creditor BANCA TRANSILVANIA SA);
2. Contract de ipotecă imobiliară nr. 412 din 23.02.2018 (emitent: BIRou NOTAR PUBLIC Ciurea Cosmina Andreea),
în conformitate cu dispozițiile art. 839 alin. (1) din Codul de procedură civilă din 2010, republicat în 2015, cu modificările și completările ulterioare, aducem la cunoștință generală că în data de 28.07.2026
20 ora 10 : 00 la sediul Biroului Executorului Judecătoresc Bătăilă Vlad va avea loc vânzarea la licitație publică a bunului imobil, tip apartament cu trei camere si dependinte, format din parter, un etaj si pod ; suprafață totală 127,47 mp ; suprafață utilă 75,76 mp, scara de 4,19 mp, scara de 2,99 mp, scara de 4,40 mp, pod de 40,13 mp ; nr. carte funciară 63403-C1-U4 - Dobroești ; nr. cadastral 63403-C1-U4 ; adresă *Strada General Gheorghe Magheru, numărul 28C, Lot 2/8, ap.4, Comuna Dobroești, Județul Ilfov,*
25 *România*, impreuna cu dreptul de proprietate asupra cotei parti de 19,98 % din partile si dependintele comune ale intregii constructii si cu dreptul de proprietate asupra suprafetei indivize de 83,12 mp teren, respectiv cota parte de 18,98% din terenul de 416 mp aferent intregii constructii, bunul imobil, suprafață totală 12 mp ; nr. carte funciară 63431 - Dobroești ; nr. cadastral 63431 ; adresă *Strada General Gheorghe Magheru, numărul 28C, Lot 2/2 - parcare, Comuna Dobroești, Județul Ilfov, România* si bunul imobil,
30 suprafață totală 34 mp ; nr. carte funciară 63408 - Dobroești ; nr. cadastral 63408 ; adresă *Strada General Gheorghe Magheru, numărul 28C, Lotul 2/8 - destinatia gradina, Comuna Dobroești, Județul Ilfov, România*, bunuri imobile aflate in proprietatea dl. CRISTEA Gabriel-Octavian și dna. CRISTEA Ștefania Cristina, la prețul de 1.049.781 RON, reprezentând 100% din prețul de evaluare stabilit prin raportul de expertiză imobil nr. 2607078 din 02.06.2026 (emitent: Eval Transilvania Consulting SRL).
- 35 Valoarea imobilului a fost fixată de către executor prin încheiere de stabilire preț, conform actelor aflate la dosarul execuțional.

Imobilul se vinde, conform extrasului de carte funciara de la data prezentei, obtinut de pe portalul electronic al ANCPI, ca urmare a protocolului ANCPI-UNEJ, cu urmatoarele sarcini:

- extrasul CF pentru bunul imobil identificat prin nr. CF 63403-C1-U4: C1) Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:311972 RON, impreuna cu celelalte obligatii aferente creditului, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1; C2) Se noteaza urmarirea imobilului pentru suma totala de 7044,56 lei la cererea creditorului ALIOR BANK SA,debitor CRISTEA STEFANIACRISTINA,prin Executor Judecatoresc BEJ Lupulescu Catalin-Gigel; C3) Se noteaza urmarirea silita pentru suma de 1.553,62 Lei la cererea creditorului INVESTCAPITAL LTD privind pe debitoarea CRISTEA CRISTINA STEFANIA; C4) Se noteaza urmarirea imobilului pentru suma totala de 287.398,30 lei la cererea creditorului BANCA TRANSILVANIA SA,debitori CRISTEA GABRIEL OCTAVIAN si CRISTEA STEFANIA-CRISTINA, prin Executor Judecatoresc BEJ BATALIA VLAD.

- extrasul CF pentru bunul imobil identificat prin nr. CF 63431: C1) Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:311972 RON, impreuna cu celelalte obligatii aferente creditului, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1; C2) Se noteaza urmarirea imobilului pentru suma de 7044,56 lei la cererea creditorului Alior Bank SA impotriva debitorului Cristea Stefania Cristina; C3) Se notează urmarirea silita, in dosar de executare nr. 5/SS/2023 pentru suma de 1553.62 Lei reprezentand debit si cheltuieli de executare la cererea creditorului INVEST CAPITAL LTD. prin BEJ STERCA SI SANDU impotriva debitorului CRISTEA STEFANIA-CRISTINA; C4) Se noteaza urmarirea imobilului pentru suma de 287.398,30 LEI la cererea creditorului BANCA TRANSILVANIA SA, privind pe debitorii Cristea Gabriel Octavian si Cristea Stefania Cristina, prin Bej Bataila Vlad in dosar executare nr. 1145/2025.

- extrasul CF pentru bunul imobil identificat prin nr. CF 63408: C1) Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:311972 RON, impreuna cu celelalte obligatii aferente creditului, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1; C2) Se noteaza urmarirea silita a imobilului pentru suma totala de 7044.56 Lei, suma compusa din 5627,67 Lei reprezentand debit, dobanzi si taxe si suma de 131.40 lei, reprezentand cheltuieli de executare silita la cererea creditorului ALIOR BANK SA, debitor Cristea Stefania Cristina; C3) Se noteaza urmarirea silita pentru suma de 1553,62 Lei la cererea creditorului INVESTCAPITAL LTD privind pe debitorul CRISTEA STEFANIA-CRISTINA; C4) Se noteaza urmarirea silita a imobilului pentru suma de 287398,30 lei la cererea creditoarei BANCA TRANSILVANIA SA impotriva debitorilor CRISTEA GABRIEL OCTAVIAN,CRISTEA STEFANIA-CRISTINA.

Prezenta publicație de vânzare va fi afișată în conformitate cu prev. art. 839 alin. (3) și publicată în conformitate cu prev. art. 839 alin. (4) din Codul de procedură civilă, urmând a fi încheiate în acest sens procese-verbale ce vor fi depuse la dosarul execuțional.

De asemenea, în condițiile art. 35 alin. (2) din Legea nr. 188/2000, republicată, publicitatea vânzării imobiliare se va face și prin intermediul Registrul electronic de publicitate a vânzării bunurilor supuse executării silite ținut de Uniunea Națională a Executorilor Judecătorești.

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

Invităm pe toți cei care doresc să cumpere imobilului 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 depună oferte de cumpărare. În conf. cu disp. art 844 alin. (1) din Codul de procedură civilă, termenul-limită pentru depunerea ofertei de cumpărare însoțite de dovada consemnării garanției de participare 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.

Conf. prev. art. 846 alin. (8) din Codul de procedură civilă, în cazul în care la prima licitație nu este oferit nici prețul la care imobilul a fost evaluat, vânzarea se va amâna la un alt termen, de cel mult 30 de zile, pentru care se va face o nouă publicație, în condițiile art. 839, cu excepția publicării anunțului într-un ziar de circulație națională sau locală. La acest termen, licitația va începe de la prețul de 75% din prețul de pornire al primei licitații. Dacă nu se obține prețul de începere a licitației și există cel puțin 2 licitatori, la același termen, bunul va fi vândut la cel mai mare preț oferit, dar nu mai puțin de 30% din prețul de pornire al primei licitații. Vânzarea se va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă prețul de la care începe licitația.

Conf. prev. art. 846 alin. (9) din Codul de procedură civilă, dacă nici la a doua licitație imobilul nu

90 a fost adjudecat, la cererea creditorului, executorul judecătoresc va putea stabili o nouă licitație. La termenul stabilit, licitația va începe de la prețul de 50% din prețul de pornire al primei licitații. Dacă nu se obține acest preț și există cel puțin 2 licitatori, bunul va fi vândut, la acest termen, la cel mai mare preț oferit, chiar dacă acesta din urmă este mai mic decât valoarea creanței ori a garanției. Vânzarea se va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă prețul de pornire al acestei licitații.

Potrivit dispozițiilor art. 839 alin. (1) lit. l) din Codul de procedură civilă, până la termenul de vânzare, ofertanții trebuie să consemneze la dispoziția executorului judecătoresc, în contul nr. RO28 BREL 0002 0007 1511 0101— cont de consemnări, deschis la Libra Internet Bank S.A. pe seama și la dispoziția BEJ BĂTĂILĂ VLAD, CIF RO 31319760, o garanție de participare de cel puțin 10% din prețul de pornire a licitației imobilului, în sumă de 104 978,10 RON. Dovada consemnării va fi atașată ofertei de cumpărare ce va cuprinde prețul oferit și condițiile de plată.

100 Având în vedere OUG 7/2026 și dispozițiile art. 159 alin. (52) ale Codului Fiscal "Pentru dobândirea dreptului de proprietate asupra clădirilor, terenurilor și a mijloacelor de transport, cumpărătorii ce dobândesc bunurile trebuie să prezinte certificate de atestare fiscală prin care să ateste achitarea tuturor obligațiilor de plată datorate bugetului local al unității administrativ-teritoriale în a cărei rază își au domiciliul, sediul sau punctul de lucru, după caz". Astfel, cei interesați, sunt obligați să prezinte, 105 împreună cu oferta și documentele aferente participării la licitație și certificatul de atestare fiscală.

În conformitate cu disp. art. 844 din Codul de procedură civilă, creditorii urmăritori și 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, cu mențiunea că dacă valoarea creanței ipotecare sau privilegiate ori valoarea cotei-părți a proprietarului nu acoperă cuantumul garanției stabilite trebuie 110 să completeze diferența.

Menționăm că imobilul se vinde grevat de drepturile de uzufruct, uz, abitație sau servitute, intabulate ulterior înscrierii vreunei ipoteci, și că, în cazul în care creanțele creditorilor urmăritori nu ar fi acoperite la prima licitație, se va proceda în aceeași zi la o nouă licitație pentru vânzarea imobilului liber de acele drepturi. Prețul de la care vor începe aceste licitații va fi cel prevăzut la art. 846 alin. (6) și (7) din Codul de procedură civilă.

Executor judecătoresc,
BĂTĂILĂ VLAD

