



Dosar de executare nr. 388/2025-B.E.J.A. Dumitrache și Dumitrache
nr. 388/2025/09.07.2026

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE SILITĂ
A BUNULUI IMOBIL LA LICITAȚIE PUBLICĂ PENTRU AL DOILEA TERMEN
întocmită la data de 09 iulie 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 Lascar, NR.78A, Sector 2, reprezentați convențional prin **DUMITRU SI ASOCIATII - SPARL**, iar **debitor fiind GHEORGHÎȚĂ 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 urmăririi 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, judetul 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. 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, respectiv 1.341.096 lei,

având în vedere că **prețul imobilului supus urmăririi silită 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 Mihăescu Marta, **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,

având în vedere **publicația de vânzare silită a bunurilor imobile la licitație publică nr. 388/2025/12.06.2026-B.E.J.A. Dumitrache și Dumitrache**, prin care a fost stabilit **primul termen**, ca fiind în data de 08 iulie 2026, la ora 14,00, pentru care prețul stabilit în vederea vânzării silită la licitație publică, a fost în cuantum de 1.341.096 lei,

având în vedere că, potrivit celor consemnate în **procesul verbal încheiat în cadrul procedurii de vânzare silită la licitație publică, la primul termen al licitației, desfășurat în data de 08 iulie 2026**, nu s-a înscris niciun licitator,

prin prezenta publicație se aduce la cunoștință generală că în data de 29 iulie 2026, la ora 15,00 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. 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.

Prețul de începere al licitației la al doilea termen, calculat, în temeiul art. 846 alin.8 C.proc.civ., ca fiind 75% din prețul de începere al licitației la primul termen, este în cuantum de 1.005.822 Lei.

În conformitate cu aceleași dispoziții legale (846 alin.8 C.proc.civ.), dacă nu se va obține prețul de 1.005.822 lei și există cel puțin doi licitatori, la același termen de licitație, imobilul va fi vândut la cel mai mare preț oferit, dar nu mai puțin de 30% din prețul de pornire al primei licitații și anume 402.328,80 Lei. Vânzarea se va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă prețul de 1.005.822 Lei.

Persoanele care pretind vreun drept asupra imobilului urmărit sunt invitate să îl încunoștințeze, în scris (datele de contact fiind indicate în antetul prezentei publicații), pe executorul judecătoresc înainte de data de 29 iulie 2026 întrucât, după această dată, o asemenea situație juridică nu mai poate fi luată în considerare.

Situația juridică a bunului imobil mai sus rezultă din extrasul de carte funciară eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov nr. 181118 din data de 09.07.2026 care este 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 în data de 29 iulie 2026, ora 14,00 :

- a) să depună o ofertă de cumpărare cu specificarea bunului imobil precum și a prețului oferit, fără ca o asemenea mențiune să îngreueze dreptul licitatorului de a face eventuale supralicitări în timpul ședinței de licitație, în conformitate cu art.846 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 INTERNET 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 aceleiași date limită, adică 29 iulie 2026, se va preciza, în afara datelor de identificare a licitatorului faptul că garanția s-a depus pentru înscrierea la licitația din data de 29 iulie 2026, ora 14,00.

Prețul de începere al licitației îl va reprezenta oferta cea mai mare făcută de licitatori. 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 imobilul nu va fi adjudecat la termenul de licitație pentru care se întocmește prezenta publicație, se va proceda la organizarea unui alt termen de licitație publică, în condițiile arătate la art.846 alin.9 C.proc.civ., prețul de începere la acest al treilea termen reprezentând 50% din prețul stabilit în vederea vânzării la licitație la primul termen.

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. 181118 din data de 09.07.2026, 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 Gheorghiță 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: 09 iulie 2026.

Executor judecătoresc
Bogdan Dumitrache

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 64474 Balotesti

Nr. cerere	181118
Ziua	09
Luna	07
Anul	2026

Cod verificare
100214192258



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 înscris în 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 înființează cartea funciara a imobilului 64474 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 445.	A1
Act Notarial nr. 380, din 01/08/2017 emis de MANDOIU RODICA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, 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, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1 1) GHEORGHITA DANIEL 2) GHEORGHITA IOANA	A1.1
B4	se notează adresa poștală a imobilului: Sos Unirii, nr. 289I	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

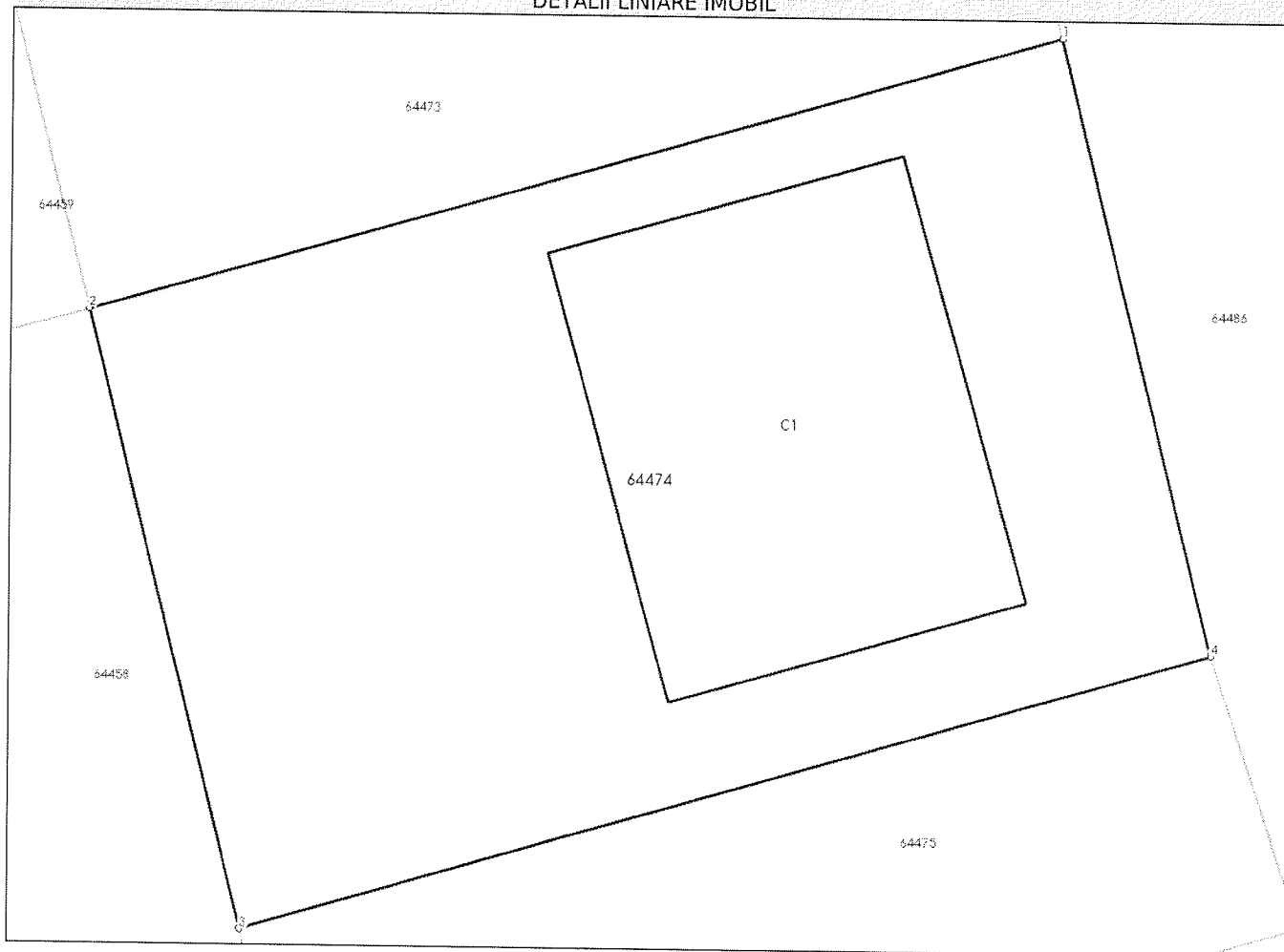
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
404515 / 30/10/2025		
Somație nr. dosar de executare nr. 388/2025, din 28/10/2025 emis de BEJA DUMITRACHE ȘI DUMITRACHE; Hotărare Judecatorească nr. Încheiere, din 28/10/2025 emis de JUDECĂTORIA SECTORULUI 3 BUCUREȘTI în dos. nr. 26548/301/2025; Hotărare Judecatorească 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

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
64474	521	imobil inregistrat în 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,

09/07/2026, 10:44

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>