

Dosar de executare silită nr.: 111/2026

Nr. înregistrare: 118806/13.07.2026

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 1/13.07.2026

Noi, **SOCIETATE PROFESIONALĂ DE EXECUTORI JUDECĂTOREȘTI DOBRA & CĂLIMAN**, executori judecătorești în circumscripția Curții de Apel București, cu toate datele de identificare din antet,

În conformitate cu dispozițiile art. 839 Cod procedură civilă, aducem la cunoștință generală următoarele:

În data de 19.08.2026, ora 10:30, va avea loc la sediul Societății Profesionale De Executori Judecătorești Dobra & Căliman, în București B-dul. Libertății nr. 20 - 22, bl. 102, parter și mezanin, sector 5, vânzarea la licitație publică a imobilului identificat prin Cartea Funciară nr. 36354 (Nr. CF vechi:1854/N) și numărul cadastral CAD: 1036, situat în Municipiul Giurgiu, Str. Selari nr. 4, județul Giurgiu, compus din teren intravilan în suprafață măsurată de 199 mp și cu suprafața din acte de 200 mp, împreună cu construcțiile edificate pe acesta, respectiv construcția C1 în suprafață construită la sol de 72 mp, având număr cadastral CAD:1036-C1 și construcția C2 în suprafață construită la sol de 21 mp, având număr cadastral CAD: 1036-C2, proprietatea debitorului BAIARAM NICU, cu domiciliul în Str. Selari nr. 4, Municipiul Giurgiu, județul Giurgiu

Imobilul este identificat și descris conform anexei I.

Imobilul este grevat de sarcinile atestate de anexa II, reprezentată de extrasul de carte funciară emis urmare a cererii subscrisei de notare a urmării imobilului.

Anexele I și II fac parte integrantă din prezenta publicație de vânzare.

Licitația începe de la prețul de 365.700,00 lei, ce reprezintă prețul la care a fost evaluat imobilul anterior precizat, conform raportului de evaluare întocmit în prezentul dosar de executare.

Executarea silită se efectuează având în vedere:

- cererea de executare silită formulată de creditorul **TBI BANK EAD SOFIA - SUCURSALA BUCUREȘTI, CUI 30771201**, J40/11691/2012, cu sediul în Str.

Puțul lui Zamfir nr. 8-12, etaj 4, Municipiul București, sector 1, reprezentat de Consilier juridic Andrei Grigoriu

- în contradictoriu cu debitorul **BAIARAM NICU**, cu domiciliul în Str. Selari nr. 4, Municipiul Giurgiu, județul Giurgiu
- în baza titlului executoriu reprezentat de **Contract de credit 20251044812 din data de 30-04-2025**
- încheierea pronunțată de: JUDECATORIA GIURGIU, JUDETUL GIURGIU in dosar nr. 1027/236/2026, la data de 05.02.2026 prin care a fost incuviințată executarea silită
- încheierea emisă Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman în data de 13.07.2026 cu privire la stabilirea prețului imobilului urmărit silit și a termenului în vederea vânzării acestuia la licitație publică.
- încheierea emisă de executorul judecătoresc în data de 13.07.2026 cu privire la actualizarea cheltuielilor de executare.

Toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului sunt obligați să-l aducă la cunoștință executorului judecătoresc, în scris, înainte de data stabilită pentru vânzare, în termenul și sub sancțiunile prevăzute de lege.

Persoanele care vor să cumpere imobilul la licitație sunt obligate să depună la dispoziția executorului judecătoresc, o garanție reprezentând 10% din prețul de începere a licitației, astfel cum a fost precizat mai sus. Dovada consemnării va fi atașată ofertei de cumpărare ce va cuprinde prețul oferit și condițiile de plată și se va depune la sediul Societății profesionale de executori Judecătorești Dobra & Căliman, în timpul programului de lucru cu publicul între orele 09.30-16.00, cel târziu în 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.

Creditorii urmăritori sau intervenienți nu sunt obligați, dacă au rang util de preferință, să depună garanția. De asemenea, sunt dispensate de depunerea garanției persoanele care, împreună cu debitorul, au asupra imobilului urmărit un drept de proprietate comună pe cote-părți sau sunt titularii unui drept de preempțiune, după caz. În aceste cazuri, dacă valoarea creanței ipotecare sau privilegiate ori valoarea cotei-părți a proprietarului nu acoperă cuantumul garanției menționate anterior, se va completa diferența.

Cauțiunea va fi consemnată la orice unitate a băncii LIBRA INTERNET BANK S.A., pe numele și la dispoziția SOCIETATII PROFESIONALE DE EXECUTORI JUDECĂTOREȘTI DOBRA & CĂLIMAN, în contul deschis la Libra Internet Bank în contul având IBAN RO88 BREL 0002 0020 1565 0101 - RON.

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 si locul stabilit pentru vânzarea la licitație având asupra lor cartea de identitate și procura autentică în original, dacă este cazul.

În cazul persoanelor juridice acestea mai trebuie să prezinte certificatul de înmatriculare (în copie conformă cu originalul), certificat constatator valabil emis de registrul comerțului, decizia asociatului unic sau hotărârea adunării generale a asociaților/ acționarilor (original) și dovada mandatului acordat persoanei care este împuternicită să reprezinte societatea la licitație (original), cu arătarea limitelor mandatului.

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.

Executorul va oferi spre vânzare imobilul, prin 3 strigări succesive, la intervale de timp care să permită opțiuni și supralicitări, pornind de la prețul oferit care este mai mare decât prețul la care s-a făcut evaluarea sau, în lipsa unei asemenea oferte, chiar de la acest preț.

Prezenta publicație de vânzare a fost emisă în **11** exemplare care 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 procedură civilă,
 - ✓ un exemplar va fi comunicat creditorului **TBI BANK EAD SOFIA - SUCURSALA BUCUREȘTI, CUI 30771201**, J40/11691/2012, cu sediul în Str. Puțul lui Zamfir nr. 8-12, etaj 4, Municipiul București, sector 1, reprezentat de Consilier juridic Andrei Grigoriu
 - ✓ un exemplar va fi comunicat titularilor sarcinilor/drepturilor de preferință din extrasul CF:
 1. **BEJ Mihai Cristian, cu sediul în București, Bdul Dimitrie Cantemir nr.15 bl 9 sc.C ap. 77, sector 4**
 2. **MARS COLLECTION SRL , CUI 15433576, cu sediul în Municipiul Constanța, Strada GROZEȘTI, Nr. 82, Et. 1, județul Constanta**
 3. **SECAPITAL SaRL, societate înmatriculată în Luxemburg, înregistrată în Registrul Comerțului și al Companiilor la secțiunea B sub nr.108305, cu sediul în ZA de la Cloche d'Or 1A Rue Jean Piret, L-2350, Luxemburg**
 - ✓ un exemplar va fi comunicat debitorului proprietar **BAIARAM NICU**, cu domiciliul în Str. Selari nr. 4, Municipiul Giurgiu, județul Giurgiu
 - ✓ un exemplar va fi comunicat organului fiscal local **Administrația Județeană a Finanțelor Publice GIURGIU, cu sediul în Municipiul Giurgiu, Str. București nr. 12, județul Giurgiu**
- III. câte un exemplar se va afișa, conform art. 839 alin. (3) Cod procedură civilă, la:
 - ✓ **JUDECĂTORIA GIURGIU, JUDEȚUL GIURGIU** cu sediul în Giurgiu, Str. Episcopiei nr. 13 Județul Giurgiu

- ✓ **PRIMĂRIA MUNICIPIUL GIURGIU, JUDEȚUL GIURGIU cu sediul în Giurgiu, bd. București nr. 49-51, jud. Giurgiu**
 - ✓ **sediul organului de executare: București B-dul. Libertății nr. 20 - 22, bl. 102, parter și mezanin, Sector 5**
 - ✓ **locul situării imobilului Municipiul Giurgiu, Str. Selari nr. 4, județul Giurgiu;**
- IV.** pentru îndeplinirea procedurii prevăzute de art. 839 alin. (4) Cod procedură civilă, se va proceda la:
- publicarea în extras într-un ziar de circulație națională,
 - publicarea pe pagina de internet www.executare.ro a Societății Profesionale de Executori Judecătorești DOBRA & CĂLIMAN,
 - publicarea pe pagina de internet www.unejr.ro a U.N.E.J.

Executor Judecătoresc,
Dobra Ofelia Camelia

Red. M.C.

ANEXA I

Vedere acces și exterior proprietate subiect:







Număr dosar executare	111/2026
Data evaluării	24.04.2026
Executor	Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman
Tip proprietate	Imobil identificat prin Cartea Funciară nr. 36354 și numărul cadastral 1036, compus din teren intravilan în suprafață de 200 mp (din acte) și 199 mp (din măsurători), împreună cu construcția Locuință C1 în suprafață construită la sol de 72 mp și Anexa C2 în suprafață construită la sol de 21 mp
Adresa proprietății	Strada Șelari nr. 4, Municipiul Giurgiu, Județ Giurgiu
Coordonate localizare	43.897430, 25.959524
Numere cadastrale	Teren: 1036 Construcții: 1036-C1 – Locuință 1036-C2 – Anexă
Carte funciară nr.	36354 UAT Giurgiu
Cartier / amplasare	Zona mediană a Localității Giurgiu - Strada Șelari nr. 4, Județ Giurgiu
Incadrarea in zona fiscala	Nu am avut informații cu privire la încadrata in zona fiscala a proprietății subiect. Din punct de vedere geografic, proprietatea subiect este situată în zona mediană a localității.
Regim de înălțime	Parter
Utilități	Energie electrica, apă, gaz și canalizare la teren
Finisaje	Medii – estimate de evaluator pe baza inspecției exterioare

Suprafețe	Construcții		
	1. ADRESA: Strada Selari nr. 4, oraș Giurgiu, județ Giurgiu		
	2. DATE DE REFERINȚĂ:		
	- an construcție	1980	
	- suprafață teren aferent	200.00	mp
	Locuință parter		
	Clădire parter C1	72	mp
Utilizare existentă	Clădire parter C2	21	
	Suprafață construită totală	93	mp
Teren		St = 199 mp (din măsurători) și 200 mp din acte, suprafață luată în considerare în cadrul prezentei evaluări, intravilan	
Ipoteze speciale		Proprietatea cu destinație rezidențială ➤ Evaluatorul a făcut convocarea pentru inspecția proprietății pentru data de 24.04.2026. Din cauza lipsei de posibilitate de acces la interiorul proprietății, prezenta evaluare a fost realizată doar în baza unei inspecții exterioare, luând în considerare informațiile ce au putut fi prelevate la exteriorul imobilului. În cazul apariției altor informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare. ➤ În cadrul prezentei evaluări nu am avut la dispoziție releveul aferent proprietății subiect. Am considerat că compartimentarea corespunde cu realitatea de la OCPI. Suprafața construcțiilor a fost preluată din Extrasul de Carte Funciară pus la dispoziție. În cazul apariției altor documente sau informații, ne rezervăm dreptul de a revizui prezentul raport. ➤ Conform documente de proprietate, există o diferență între suprafața din acte a terenului intravilan (200 mp) și suprafața din măsurători (199 mp). În cadrul prezentei evaluări, am luat în considerare suprafața din acte a terenului. Dacă apar alte informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare. ➤ În cadrul prezentei evaluări nu am avut la dispoziție planul de amplasament și delimitare al proprietății subiect. Localizarea s-a realizat pe baza planului cu coordonate Stereo70 pus la dispoziție de cadastrist. Am considerat că accesul către proprietatea subiect se face din drum public. Nu avem informații despre legalitatea accesului. În cazul apariției altor informații ne rezervăm dreptul de a revizui prezentul raport de evaluare.	

ANEXA II



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GIURGIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 36354 Giurgiu

Nr. cerere	17758
Ziua	20
Luna	02
Anul	2026

Cod verificare
100201262792



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:1854/N

Adresa: Jud. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, Str SELARI, Nr. 4

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 1036	Din acte: 200 Masurata: 199	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 1036-C1	Jud. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, Str SELARI, Nr. 4	S. construita la sol:72 mp;
A1.2	CAD: 1036-C2	Jud. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, Str SELARI, Nr. 4	S. construita la sol:21 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1525 / 27/02/2002		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2945 DIN 1990 emis de NOTARIATUL DE STAT GIURGIU (doc. cadastru nr 8037/2000);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) BAIARAM NICU , necasatorit OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1854/N)	A1, A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
3750 / 27/01/2015		
Hotarare Judecatoreasca nr. 9788, din 29/10/2014 emis de JUDECATORIA GIURGIU dosar nr 18912/236/2014 (adresa nr 1564/2014 din data de 20.01.2015 emisa de BEJ MIHAI CRISTIAN.);		
C1	Se noteaza urmarirea silita imobiliara asupra imobilului, pentru suma de 4729,66 EUR si 3091,85 lei, suma compusa din 4729,66 EUR reprez. debit EUR si 3091,85 lei cheltuieli de executare silita , in favoarea creditorului SECAPITAL SRL	A1, A1.1, A1.2
Act Administrativ nr. 76, din 20/05/2008 emis de BEJ IORDACHE ION (sentinta civila nr 11547/2006 dosar nr 4388/212/2006 emisa de JUDECATORIA CONSTANTA.);		
C2	se noteaa indreptare eroare materiala, in sensul ca se transcrie somatia nr 76/2008 emisa de BEJ Iordache Ion, inscrisa in RTI sub nr 24476/2008, pentru suma de 122,39 USD in echivalent lei in ziua platii, 3755,54 lei penalitati si cheltuieli si 238 lei onorariu, in favoarea creditorului: SC MARS COLLECTION SRL	A1, A1.1, A1.2
17758 / 20/02/2026		
Somatie nr. 29010, din 19/02/2026 emis de Dobra Ofelia-Camelia; Hotarare Judecatoreasca nr. INCHEIERE, din 05/02/2026 emis de GIURGIU;		
C3	Se notează urmărirea silită imobiliară formulată de creditorul TBI BANK EAD SOFIA SUCURSALA BUCUREȘTI , pentru suma de 51550,32 lei sumă reprezentând debit si cheltuieli de executare silită, asupra imobilului , proprietatea debitorului BAIARAM NICU	A1, A1.1, A1.2