

Dosar de executare silită nr.: 2378/2023

Nr. înregistrare: 67999/24.10.2023

## PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 1/24.10.2023

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 28.11.2023, ora 11:00, 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. 32897 și numărul cadastral 32897, situat în Comuna Ghimpați, -, județul Giurgiu, compus din teren intravilan categorie curți construcții în suprafață de 1938 mp împreună cu construcțiile edificate pe acesta C1 având nr. cadastral 32897-C1-Cămin Cultural și construcția C2 având nr. cadastral 32897-C2 conform extrasului de Carte funciară, care la data inspecției efectuate de expertul evaluator a fost demolată și nu se mai regăsește pe terenul subiect, proprietatea debitorului U.A.T. COMUNA GHIMPAȚI PRIN PRIMAR, CUI 5123748, cu sediul în Comuna Ghimpați, 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 2.193.300,00 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 **LED LIGHTING SOLUTIONS SRL, CUI 30552104, J40/9362/2012**, cu sediul în str. Garoafei, nr. 98, Municipiul București, sector 5, **cu sediul ales pentru comunicarea actelor de procedură în str. I.C. Filitti nr.10, bl.10, et.5, ap.10, Sector 3, București**, reprezentat de

CABINET DE AVOCAT „TAMAS CECILIA”, în baza împuternicirii avocațiale seria B nr.6801816/2023

- în contradictoriu cu debitorul **U.A.T. COMUNA GHIMPAȚI PRIN PRIMAR, CUI 5123748**, cu sediul în Comuna Ghimpati, județul Giurgiu
- în baza titlului executoriu reprezentat de **Sentinta Civila nr.105 din data de 15.12.2022 pronunțată de Tribunalul Giurgiu în dosarul nr. 471/236/2021**
- încheierea pronunțată de: JUDECATORIA GIURGIU, JUDETUL GIURGIU in dosar nr. 10482/236/2023, la data de 28.06.2023 prin care a fost incuviințată executarea silită
- încheierea emisă Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman în data de 24.10.2023 cu privire la stabilirea prețului imobilului urmărit silit și a termenului în vederea vânzării acestuia la licitație publică.
- încheierea emisă de executorul judecătorec în data de 24.10.2023 cu privire la actualizarea cheltuielilor de executare.

Toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului sunt obligați să-l aducă la cunoștință executorului judecătorec, 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 judecătorec, 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 **LED LIGHTING SOLUTIONS SRL, CUI 30552104**, J40/9362/2012, cu sediul în str. Garoafei, nr. 98, Municipiul București, sector 5, **cu sediul ales pentru comunicarea actelor de procedură în str. I.C. Filitti nr.10, bl.10, et.5, ap.10, Sector 3, București**, reprezentat de CABINET DE AVOCAT „TAMAS CECILIA”, în baza împuternicirii avocațiale seria B nr.6801816/2023
  - ✓ un exemplar va fi comunicat titularilor sarcinilor/drepturilor de preferință din extrasul CF **CEC BANK SA , CUI 361897, cu sediul în București Sectorul 3, Calea VICTORIEI, Nr. 13**
  - ✓ un exemplar va fi comunicat debitorului proprietar **U.A.T. COMUNA GHIMPAȚI PRIN PRIMAR, CUI 5123748**, cu sediul în Comuna Ghimpati, județul Giurgiu
  - ✓ un exemplar va fi comunicat organului fiscal local:
    1. **Serviciul Fiscal Orășenesc Mihăilești, cu sediul în Str. Avicola, Mihailesti, Jud. Giurgiu**
    2. **Agenția Națională de Administrare Fiscală, cu sediul în Str. Apolodor nr. 17, Sector 5, București**
    3. **Administrația Județeană a Finanțelor Publice Giurgiu, cu sediul în Sos.București nr.12 , C.P. 080045, 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 COMUNEI GHIMPAȚI, JUDEȚUL GIURGIU** cu sediul in **Com. Ghimpați, Șoseaua București-Alexandria nr. 164, Jud. Giurgiu**
  - ✓ sediul organului de executare: **București B-dul. Libertății nr. 20 - 22, bl. 102, parter și mezanin, Sector 5**
  - ✓ locul situării imobilului **Comuna Ghimpati, -, județul Giurgiu;**
- IV.** pentru îndeplinirea procedurii prevăzute de art. 839 alin. (4) Cod procedură civilă, se va proceda la:
- publicarea in extras într-un ziar de circulație națională,
  - publicarea pe pagina de internet [www.executare.ro](http://www.executare.ro) a Societății Profesionale de Executori Judecătorești DOBRA & CĂLIMAN,
  - publicarea pe pagina de internet [www.unejr.ro](http://www.unejr.ro) a U.N.E.J.

Executor Judecătoresc,  
*Dobra Ofelia Camelia*

Red. M.C.

## ANEXA I

Vedere acces proprietate subiect:



Vedere exterior Cămin Cultural C1:















<b>Număr dosar executare</b>	2378/2023																							
<b>Data evaluării</b>	13.10.2023																							
<b>Executor</b>	Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman																							
<b>Tip proprietate</b>	Imobil identificat prin Cartea Funciară nr. 32897 și numărul cadastral 32897 compus din teren intravilan categorie curți-construcții în suprafață de 1.938 mp din împreună cu construcția edificată pe acesta, C1 Cămin Cultural S+P+1E având nr. cadastral 32897-C1																							
<b>Adresa proprietății</b>	Sat Ghimpați, Comuna Ghimpați, Județ Giurgiu																							
<b>Coordonate localizare</b>	44.190648, 25.775534																							
<b>Numere cadastrale</b>	Teren: 32897 Construcții: 32897-C1 Cămin cultural – S+P+1E 32897-C2 Anexă – Parter – <b>demolată la data inspecției</b>																							
<b>Carte funciară nr.</b>	32897 UAT Ghimpați																							
<b>Cartier / amplasare</b>	Sat Ghimpați, Comuna Ghimpați, Județ Giurgiu – planul 1 de la DN6																							
<b>Incadrarea in zona fiscala</b>	<b>Nu am avut informații despre încadrarea proprietății subiect din punct de vedere fiscal. Din punct de vedere geografic proprietatea subiect este situată în zona centrală a localității – în vecinătate Primăriei Comunei Ghimpați.</b>																							
<b>Regim de înălțime</b>	S+P+1E – pentru C1																							
<b>Utilități</b>	Energie electrica, apă și canalizare																							
<b>Finisaje</b>	Medii – estimate de evauator pe baza inspecției exterioare																							
<b>Suprafețe</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3"><b>Clădire C1 (S+P+1E)</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Suprafață utilă parter</td> <td>439.59</td> <td>mp</td> </tr> <tr> <td>Suprafață utilă etaj</td> <td>189.29</td> <td>mp</td> </tr> <tr> <td>Suprafață utilă totală</td> <td>628.88</td> <td>mp</td> </tr> <tr> <td>Suprafata construită parter</td> <td>553.10</td> <td>mp</td> </tr> <tr> <td>Suprafata construită etaj</td> <td>238.17</td> <td>mp</td> </tr> <tr> <td>Suprafață construit desfășurată</td> <td>791.27</td> <td>mp</td> </tr> </tbody> </table>			<b>Clădire C1 (S+P+1E)</b>			Suprafață utilă parter	439.59	mp	Suprafață utilă etaj	189.29	mp	Suprafață utilă totală	628.88	mp	Suprafata construită parter	553.10	mp	Suprafata construită etaj	238.17	mp	Suprafață construit desfășurată	791.27	mp
<b>Clădire C1 (S+P+1E)</b>																								
Suprafață utilă parter	439.59	mp																						
Suprafață utilă etaj	189.29	mp																						
Suprafață utilă totală	628.88	mp																						
Suprafata construită parter	553.10	mp																						
Suprafata construită etaj	238.17	mp																						
Suprafață construit desfășurată	791.27	mp																						

	<p><b>Teren</b> S totală teren = 1.938 mp</p>
<b>Utilizare existentă</b>	Proprietatea cu destinație comercială – construcție administrativă și social culturală (cămin cultural)
<b>Ipoteze speciale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Conform Extrasului de Carte Funciară avut la dispoziție este notat un drept de ipotecă în favoarea CEC BANK S.A. și urmărirea silită în favoarea BMD GRAND EXPERT SRL și LED LIGHTING SOLUTIONS SRL. Evaluarea a fost făcută în premiza acurateții datelor despre proprietar precum și a dreptului deplin de proprietate, valabil, tranzacțional și liber de orice sarcină.</li> <li>➤ În cadrul prezentei evaluări nu am avut la dispoziție releveul aferent proprietății subiect. Am considerat că compartimentarea corespunde cu realitatea de la OCPI. În cadrul prezentei evaluări nu am avut la dispoziție releveul aferent construcției Cămin cultural, suprafața construită la sol a fost preluată din documentele de proprietate, suprafața utilă și construită a etajului a fost preluată din planurile propuse datate 2011, iar suprafața utilă parter a fost estimată ca reprezentând 80% din suprafața construită la sol. În cazul apariției altor documente sau informații, ne rezervăm dreptul de a revizui prezentul raport.</li> <li>➤ Evaluatorul a făcut o convocare pentru inspecția proprietății (pentru data de 13.10.2023). Din cauza lipsei de posibilitate de acces în interiorul locuinței, prezenta evaluare a fost realizată cu inspecție exterioară, luând în considerare informațiile ce au putut fi prelevate exterior cu ocazia inspecției din data de 13.10.2023. În cazul apariției altor informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare.</li> <li>➤ În cadrul prezentei evaluări nu am avut la dispoziție informații sau documente cu privire la anul de construire al construcției. Anul construirii (Anii 2002) a fost estimat de evaluator pe baza inspecției exterioare și a informațiilor din Extrasul CF al proprietății. Dacă apar alte informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare.</li> <li>➤ La data inspecției s-a constatat că Anexa C2 (identificată cu nr. cadastral 32897-C2) a fost demolată și nu se mai regăsește pe terenul subiect aferent proprietății.</li> </ul>

## 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. 32897 Ghimpati

Nr. cerere	100262
Ziua	24
Luna	10
Anul	2023



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:1564/N  
Nr. cadastral vechi:1951

Adresa: Loc. Ghimpati, Jud. Giurgiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32897	1.938	

#### Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	32897-C1	Loc. Ghimpati, Jud. Giurgiu	S. construita la sol:553 mp; camin cultural - 553,10 mp
A1.2	32897-C2	Loc. Ghimpati, Jud. Giurgiu	S. construita la sol:5 mp; 5,30 mp

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>18899 / 02/07/2009</b>		
Act Dezmembrare nr. 999/2009 emis de BNP AS ISPAS SI IONESCU;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu dezmembrare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) COMUNA GHIMPATI - DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1564/N)	A1, A1.1, A1.2
<b>791 / 09/01/2015</b>		
Act Normativ nr. HG nr. 968, din 21/09/2002 (anexa nr. 21);		
B2	Se rectifica conversia carti funciare nr. 1564/N UAT Ghimpati cu nr. cadastral 1951 in sensul ca in mod eronat s-a in scris constructia C1 de sub A1.1 "- locuinta " corect fiind "camin cultural".	A1.1
<b>15326 / 31/03/2015</b>		
Act Notarial nr. 657, din 30/03/2015 emis de NP Ciobanu Dinel Victor;		
B3	se noteaza interdicțiile de instrainare, grevare cu sarcini , inchinere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare, amenajare 1) CEC BANK S.A., CIF:361897, prin SUCURSALA GIURGIU	A1, A1.1, A1.2

### C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>15326 / 31/03/2015</b>		
Act Notarial nr. 657, din 30/03/2015 emis de NP Ciobanu Dinel Victor;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1145986 LEsi celelalte obligatii de plata aferente creditului 1) CEC BANK S.A., CIF:361897, prin SUCURSALA GIURGIU	A1, A1.1, A1.2 / C.2
<b>47351 / 18/09/2017</b>		
Act Notarial nr. 1477, din 15/09/2017 emis de Ujeniu Marinela;		
C2	Se noteaza actul aditional nr. 1/15.09.2017 aut. de SPN Ujeniu la Contractul de garantie imobiliara (ipoteka imobiliara) aut. cu nr. 657/30.03.2015 de BIN Ciobanu Victor	A1, A1.1, A1.2
<b>11373 / 26/02/2018</b>		
Somatie nr. 7944, din 20/02/2018 emis de SCPEJ DOBRA, COSOREANU & ASOCIATII - in dosar nr. 689/2017;		

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
Act Administrativ nr. 7942, din 20/02/2018 emis de SCPEJ DOBRA, COSOREANU & ASOCIATII - INCHEIERE in dosar nr. 689/2017;		
C3	Se noteaza urmanire silita imobiliara impotriva debitorului COMUNA GHIMPATI - DOMENIUL PRIVAT , pentru suma de 93.528,72 lei , 1) BMD GRAND EXPERT SRL, CIF:30703363	A1, A1.1, A1.2
<b>81440 / 31/08/2023</b>		
Somatie nr. 52567 dosar 2378/2023, din 29/08/2023 emis de Dobra Ofelia-Camelia; Hotarare Judecatoreasca nr. 3899 dosar nr. 3926/ex/2023, din 28/06/2023 emis de JUDECĂTORIA GIURGIU;		
C6	Se notează urmărirea silită imobiliară formulată de creditorul LED LIGHTING SOLUTIONS SRL, pentru suma de 503188,06 Lei reprezentând debit restant și cheltuieli de executare silită impotriva debitorului COMUNA GHIMPATI, asupra cotei de sub B.1	A1, A1.1, A1.2