

Dosar de executare silită nr.: 352/2023i1

Nr. înregistrare: 61483/09.10.2023

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 1/09.10.2023

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 16.11.2023, 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. 106803 și numărul cadastral 106803, situat în Comuna Snagov, tarla 147, parcela 505, județul Ilfov, compus din teren arabil intravilan în suprafață de 500 mp împreună cu construcția edificată pe acesta având regim de înălțime P+1E+M, neintabulată. Potrivit art. 814 alin. 3 Cod procedură civilă, sunt supuse urmării silite, odată cu imobilul înscris în cartea funciară, și orice alte lucrări autonome sau adăugate, potrivit Codului civil, chiar dacă acestea din urmă nu sunt înscrise în cartea funciară la data începerii urmării, proprietatea debitorului SAGHIN ȘTEFAN-CRISTIAN, cu domiciliul în str. Stefan cel Mare nr.102, sat Ciofliceni, Comuna Snagov, județul Ilfov

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 1.087.700,00 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 intervenient **U.A.T. COMUNA SNAGOV prin PRIMAR, CUI 5643775**, cu sediul în șos. Ghermănești nr. 49, sat Ghermănești , Comuna Snagov, județul Ilfov
- în contradictoriu cu debitorul **SAGHIN ȘTEFAN-CRISTIAN**, cu domiciliul în str. Stefan cel Mare nr.102, sat Ciofliceni, Comuna Snagov, județul Ilfov
- în baza titlului executoriu reprezentat de
 1. **Titlu executoriu fiscal nr.20856 din data de 31.08.2021**
 2. **Titlu executoriu fiscal nr.20853 din data de 26.08.2021**
 3. **Titlu executoriu fiscal nr.2330 din data de 06.02.2019**
 4. **Titlu executoriu fiscal nr.48246 din data de 09.02.2017**
 5. **Titlu executoriu fiscal nr.48487 din data de 23.06.2016**
 6. **Titlu executoriu fiscal nr.1870 din data de 27.02.2015**
 7. **Titlu executoriu fiscal nr.24 din data de 14.02.2023**
- încheierea pronunțată de: JUDECATORIA BUFTEA, JUDETUL ILFOV in dosar nr. 5935/94/2023, la data de 24.03.2023 prin care a fost incuviințată executarea silită
- încheierea emisă Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman în data de 09.10.2023 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 09.10.2023 cu privire la actualizarea cheltuielilor de executare.

- cererea de executare silită formulată de creditorul **SAGHIN GEORGE CONSTANTIN**, cu domiciliul în sos. Ștefan cel Mare nr.35, bl.31, sc.4, et.5, ap.138, Municipiul București, sector 2
- în contradictoriu cu debitorul **SAGHIN ȘTEFAN-CRISTIAN**, cu domiciliul în str. Stefan cel Mare nr.102, sat Ciofliceni, Comuna Snagov, județul Ilfov
- în baza titlului executoriu reprezentat de: **Contract de împrumut autentificat prin încheierea de autentificare nr.2912 din data de 02.12.2014 de către notarul public Stan Mirela modificat prin actul adițional autentificat sub nr.2118/05.10.2017 de către notarul public Ciurea Cosmina Andreea și prin actul adițional autentificat sub nr. 303/16.03.2021 de către notarul public Stan Mirela.**
- încheierea pronunțată de: JUDECATORIA BUFTEA, JUDETUL ILFOV in dosar nr. 2286/94/2023, la data de 02.02.2023 prin care a fost incuviințată executarea silită

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 SOCIETĂȚII 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 și 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 14 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 intervenient **U.A.T. COMUNA SNAGOV prin PRIMAR, CUI 5643775**, cu sediul în șos. Ghermănești nr. 49, sat Ghermănești , Comuna Snagov, județul Ilfov
 - ✓ un exemplar va fi comunicat creditorului **SAGHIN GEORGE CONSTANTIN**, cu domiciliul în sos. Ștefan cel Mare nr.35, bl.31, sc.4, et.5, ap.138, Municipiul București, sector 2
 - ✓ un exemplar va fi comunicat titularilor sarcinilor/drepturilor de preferință din extrasul CF:
 1. **BEJ Duruiian Ionel , cu sediul în Calea Mosilor nr.288 bl.32 sc.3 et.1 ap.73, sector 2**
 2. **S.C.P.E.J OCHIAN DORU CATALIN ȘI NENECI ALEXANDRU , cu sediul în Str. Mihai Eminescu nr. 151, ap. 2, sector 2, Bucuresti**
 3. **ENEL ENERGIE MUNTENIA SA , cu sediul în București Sectorul 3, B-dul MIRCEA VODĂ, Nr. 30, CAMERA 5.3, Etaj 5**
 4. **B.E.J.A SCHIOPU ȘI TETU , cu sediul în Calea Victoriei nr.224 bl. D5 sc. A et.2 ap.7, sector 1**
 5. **ADMINISTRAȚIA JUDEȚEANĂ A FINANȚELOR PUBLICE ILFOV, cu sediul în Str Lucrețiu Pătrășcanu nr 10, sector 3, București**
 - ✓ un exemplar va fi comunicat debitorului proprietar **SAGHIN ȘTEFAN-CRISTIAN**, cu domiciliul în str. Stefan cel Mare nr.102, sat Ciofliceni, Comuna Snagov, județul Ilfov
 - ✓ un exemplar va fi comunicat organului fiscal local **Administrația Județeană a Finanțelor Publice ILFOV, cu sediul în Str. Lucrețiu Pătrășcanu nr. 10, sector 3, București**
- III.** cate un exemplar se va afișa, conform art. 839 alin. (3) Cod procedură civilă, la:
- ✓ **JUDECĂTORIA BUFTEA, JUDEȚUL ILFOV** cu sediul in Oraș Buftea, strada Știrbei Vodă nr.24, județul Ilfov
 - ✓ **PRIMĂRIA COMUNEI SNAGOV, JUDEȚUL ILFOV** cu sediul in Comuna Snagov, Sat Ghermănești, Șoseaua Ghermănești nr. 49, Jud. Ilfov
 - ✓ sediul organului de executare: **București B-dul. Libertății nr. 20 - 22, bl. 102, parter și mezanin, Sector 5**
 - ✓ locul situării imobilului **Comuna Snagov, tarla 147, parcela 505, județul Ilfov;**
- 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	352/2023i1																											
Data evaluării	29.06.2023																											
Executor	Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman																											
Tip proprietate	Proprietate imobiliară de tip teren intravilan arabil, în suprafață de 500 mp, identificat cu numărul cadastral 106803 și înscris în Cartea Funciară nr. 106803 și construcție rezidențială neintabulată edificată pe acesta																											
Adresa proprietății	Sat Ghermănești, Comuna Snagov, județ Ilfov, Tarla 147, Parcela 505																											
Coordonate localizare	44.682252, 26.135414																											
Numere cadastrale	Teren: 106803 Construcție: neintabulată cu regim de înălțime: P+1E+M																											
Carte funciară nr.	106803 UAT Snagov – pentru teren																											
Cartier / amplasare	Zona periferică a localității																											
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 periferică a localității.																											
Regim de înălțime	Parter+Etaj+Mansardă																											
Utilități	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Energie electrica, gaz – la limita proprietății conform inspectie exterioara – considerat inasa ca proprietatea nu este racordata la acestea; ➤ Puț forat, fosă septică – considerate a fi existente pe teren; 																											
Finisaje	Fără finisaje, la gri																											
Suprafețe	<p>Construcții Deoarece construcția edificată pe teren nu este intabulată și nu am avut documente sau informații cu privire la suprafețele acesteia, evaluatorul a procedat la estimarea suprafețelor, rezultând:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">1. ADRESA:</td> <td>Sat Ghermănești, comuna Snagov, nr. cad. 106803, județ Ilfov</td> </tr> <tr> <td colspan="3">2. DATE DE REFERINTA:</td> </tr> <tr> <td>- an constructie</td> <td>anii 2020, neintabulata</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- suprafata teren aferent</td> <td>500.00</td> <td>mp</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Locuință (P+1E+M)</td> </tr> <tr> <td>Suprafata parter locuință</td> <td>180.00</td> <td>mp</td> </tr> <tr> <td>Suprafata etaj 1 locuință</td> <td>180.00</td> <td>mp</td> </tr> <tr> <td>Suprafata mansardă locuință</td> <td>108.00</td> <td>mp</td> </tr> <tr> <td>Suprafată construit desfășurată</td> <td>468.00</td> <td>mp</td> </tr> </table> <p>Teren 500 mp</p>	1. ADRESA:		Sat Ghermănești, comuna Snagov, nr. cad. 106803, județ Ilfov	2. DATE DE REFERINTA:			- an constructie	anii 2020, neintabulata		- suprafata teren aferent	500.00	mp	Locuință (P+1E+M)			Suprafata parter locuință	180.00	mp	Suprafata etaj 1 locuință	180.00	mp	Suprafata mansardă locuință	108.00	mp	Suprafată construit desfășurată	468.00	mp
1. ADRESA:		Sat Ghermănești, comuna Snagov, nr. cad. 106803, județ Ilfov																										
2. DATE DE REFERINTA:																												
- an constructie	anii 2020, neintabulata																											
- suprafata teren aferent	500.00	mp																										
Locuință (P+1E+M)																												
Suprafata parter locuință	180.00	mp																										
Suprafata etaj 1 locuință	180.00	mp																										
Suprafata mansardă locuință	108.00	mp																										
Suprafată construit desfășurată	468.00	mp																										
Utilizare existentă	Proprietatea cu destinație rezidențială																											
Ipoteze speciale	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Conform Extrasului de Carte Funciară avut la dispoziție sunt notate o serie de sarcini în favoarea creditorilor ENEL ENERGIE MUNTENIA SA, PANTEA D. N-CRISTIAN, PETRESCU OCTAVIAN CONSTANTIN și 																											

	<p>SAGHIN GEORGE CONSTANTIN și drept de ipotecă legală în favoarea STATUL ROMÂN PRIN ANAF. Evaluarea a fost făcută în premiza acurateții datelor despre proprietar precum și a dreptului deplin de proprietate, valabil, tranzacțional și liber de orice sarcină.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Evaluatorul a făcut convocarea pentru inspecția proprietății pentru data de 29.06.2023. 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 planul de amplasament și delimitare a terenului subiect, localizarea terenului s-a realizat pe baza numărului cadastral pe ANCP (http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html). Am considerat că terenul beneficiază de drum de acces din Strada Secu – drum de pământ. În cazul apariției altor informații ne rezervăm dreptul de a revizui prezentul raport de evaluare. ➤ Nu am avut la dispoziție un act din care să reiasă anul de construire al construcției. Anul de construire al imobilului (anii 2020) a fost estimat de evaluator pe baza inspecției exterioare și pe baza informațiilor de piață. În cazul apariției altor documente sau informații, ne rezervăm dreptul de a revizui raportul de evaluare. ➤ La data inspecției s-a constatat că pe terenul subiect este edificată o construcție rezidențială neintabulată cu regim de înălțime P+1E+M, pentru care nu am avut la dispoziție documente de proprietate și nu avem cunoștință de legalitatea lucrărilor de construire ale imobilului. La indicațiile dl. Executor judecătoresc și conform Art. 814 alin. 3 CPC (“Odată cu urmărirea silită a unui imobil înscris în cartea funciară, pot fi supuse executării silite și orice lucrări autonome sau adăugate, chiar dacă acestea nu sunt înscrise în cartea funciară la data declanșării executării silite.”), în cadrul prezentei evaluări am luat în considerare și această construcție neintabulată. Totodată am considerat ca aceasta construcție indeplinește condițiile legale de intabulare, putând fi intabulată. Dacă apar alte informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare. ➤ Evaluatorul nu a avut la dispoziție autorizația de construire sau schițele aferente construcției edificate pe teren. În cadrul prezentei evaluări am estimat suprafața construită a imobilului pe baza informațiilor preluate cu ocazia inspecției exterioare a bunului evaluat. În cazul apariției altor informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare.
--	--

ANEXA II



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 106803 Snagov

Nr. cerere	399203
Ziua	09
Luna	10
Anul	2023



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:10531
Nr. cadastral vechi:3405/2

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Snagov, Jud. Ilfov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	106803	500	Teren neimprejmuit; Teren neimprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
49510 / 21/02/2019		
Act Notarial nr. 1721, din 18/03/2017 emis de SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ "Concordia"; Act Administrativ nr. 1554, din 05/02/2019 emis de PRIMĂRIA COMUNEI SNAGOV; Act Administrativ nr. 24085, din 30/01/2019 emis de OCPI BUFTEA;		
B2	Se noteaza schimbarea destinatiei terenului din extravilan in intravilan	A1
69678 / 12/03/2019		
Act Notarial nr. 363, din 11/03/2019 emis de Niculescu Alice Nicoleta;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SAGHIN STEFAN-CRISTIAN, necasatorit	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
349797 / 28/10/2020		
Somatie nr. DOSAR 197/2015, din 23/10/2020 emis de Birou Executor Judecatoresc Duruiian Ionel, ; Act Administrativ nr. incheiere, din 08/12/2015 emis de BEJ Raileanu Ionut Catalin;		
C1	se noteaza urmarirea imobilului pentru suma de 18.800 eur, debit si cheltuieli de executare in suma de 6.935 lei la cererea creditorului Pantea D N-Cristian	A1
399618 / 04/12/2020		
Somatie nr. SOMATIE IMOBILIARA DIN DOSAR EXECUTARE NR. 910/2020, din 24/11/2020 emis de SCPEJ OCHIAN DORU CATALIN; Act Administrativ nr. INCHEIERE, din 02/04/2020 emis de JUDECATORIA SECTORULUI 2 BUCURESTI;		
C2	Se noteaza urmarirea imobilului pentru suma de 10.930 LEI (suma compusa din 8.617,41 LEI reprezentand debit si 2.312,59 LEI reprezentand cheltuieli de executare silita) la cererea creditorului ENEL ENERGIE MUNTENIA SA, prin Bej Ochian Doru Catalin	A1
117803 / 18/03/2021		
Somatie nr. dosar executare 2101/2017, din 16/03/2021 emis de SCPEJ OCHIAN DORU - CATALIN SI NENECI ALEXANDRU; Hotarare Judecatoreasca nr. incheiere incuviintare executare silita 5489, din 19/06/2017 emis de JUDECATORIA BUFTEA;		
C3	se noteaza urmarirea silita pentru suma de 13443,81 LEI, compusa din 10966,57 LEI - reprezentand debit si 2477,24 LEI - reprezentand cheltuieli de executare silita, la cererea creditorului ENEL ENERGIE MUNTENIA S.A. privind pe debitorul SAGHIN STEFAN CRISTIAN	A1
581830 / 23/12/2021		
Act Administrativ nr. 12410616, din 06/12/2021 emis de ANAF ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE ILFOV;		
C4	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:850950 LEIreprezentand sechestrul	A1

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 577/2001.

Pagina 1 din 4

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
1) STATUL ROMAN PRIN ANAF		
60235 / 17/02/2023		
Hotarare Judecatoreasca nr. 1037-INCHEIERE in dosar 2286/94/2023, din 02/02/2023 emis de JUD BUFTEA; Somatie nr. in dosar executare 352/2023, din 16/02/2023 emis de Dobra Ofelia-Camelia;		
C7	se noteaza urmarirea silita pentru suma de 858.108 LEI, la cererea creditorului Saghin George Constantin	A1
180174 / 10/05/2023		
Somatie nr. NR 27838-dosar nr.352/2023i1, din 08/05/2023 emis de Dobra Ofelia-Camelia; Hotarare Judecatoreasca nr. INCHEIERE nr. 3128/2023 dosar nr. 5935/94/2023, din 24/03/2023 emis de JUD BUFTEA;		
C8	Se noteaza urmarirea imobilului pentru suma de 38.365,88 LEI la cererea creditorului U.A.T. COMUNA SNAGOV PRIN PRIMAR, impotriva debitorului SAGHIN STEFAN-CRISTIAN.	A1