

**Dosar de executare silită nr.: 2495/2022 și
2496/2022 conexate**

Nr. înregistrare: 72511/10.11.2023

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 1/10.11.2023

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 18.12.2023, ora 12:00, 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. 52315 și numărul cadastral 52315, situat în Comuna Ciorogarla, -, județul Ilfov, compus din teren arabil intravilan în suprafață de 1000 mp împreună cu construcție rezidențială neintabulată edificată pe acesta împreună cu cota parte din terenul intravilan arabil în suprafață de 119 mp identificat prin Cartea Funciară nr. 52363 și numărul cadastral 52363 reprezentând cale de acces. Potrivit art. 814 alin. 3 Cod pr. civ sunt supuse urmăririi 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 urmăririi., proprietatea debitorului PĂLEAȚĂ GHEORGHITĂ, cu domiciliul în Str. Stânjeneilor nr. 1, bl. 54, sc. 1, et. 5, ap. 36, Municipiul București, sector 4, în calitate de avalist

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 urmăririi imobilului.

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

Licitația începe de la prețul de 806.800,00 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 vederedosarul de executare nr. 2495/2022 deschis:

- la cererea de executare silită formulată de creditorul **EXIM BANCA ROMÂNEASCĂ S.A.(fosta Banca de Export-Import a României EximBank S.A.), CUI 361560**, J40/8799/1992, cu sediul în Strada Barbu Delavrancea nr. 6A, CORPURILE DE CLADIRE A1, A2, B1, B2a, B2b, C (ETAJ 1 SI MANSARDA), Municipiul București, sector 1, **cu sediul ales pentru comunicarea actelor de procedură în Mun. București, , str. Polonă, nr. 45, et. 2 și 3**, reprezentat de I.K. ROKAS & PARTNERS - CONSTANTINESCU, RADU & IONESCU S.P.A.R.L., în baza împuternicirii avocațiale seria B6657580/2022
- în contradictoriu cu debitorul **EASY BROKER SRL, CUI 35186080**, J40/13326/2015, cu sediul în Str. RIUL TARGULUI nr. 2, camera 1, bl. D8, sc. 4, et. 4, ap. 59, Municipiul București, sector 4
- în baza titlului executoriu reprezentat de
 1. **Contract de credit nr. BU4841 din data de 12.04.2019**
 2. **Contract de ipoteca mobiliara din data de 12.04.2019**
 3. **Contract de ipoteca mobiliara din data de 28.02.2020**
- încheierea / certificatul de grefă emis de
 1. JUDECATORIA SECTOR 4 BUCURESTI in dosar nr. 9738/4/2022, la data de 10.05.2022 prin care a fost incuviințată executarea silită
 - 2. JUDECATORIA SECTOR 4 BUCURESTI in dosar nr. 20419/4/2022, la data de 04.08.2022 prin care a fost incuviințată executarea silită

și

dosarul de executare nr. 2496/2022 deschis:

- la cererea de executare silită formulată de creditorul **EXIM BANCA ROMÂNEASCĂ S.A.(fosta Banca de Export-Import a României EximBank S.A.), CUI 361560**, J40/8799/1992, cu sediul în Strada Barbu Delavrancea nr. 6A, CORPURILE DE CLADIRE A1, A2, B1, B2a, B2b, C (ETAJ 1 SI MANSARDA), Municipiul București, sector 1, **cu sediul ales pentru comunicarea actelor de procedură în București, str. Polonă nr. 45, et. 2 și 3, sector 1**, reprezentat de I.K. ROKAS & PARTNERS - CONSTANTINESCU, RADU & IONESCU S.P.A.R.L., în baza împuternicirii avocațiale seria B, nr. 6657581/2022
- în contradictoriu cu debitorul **PĂLEAȚĂ GHEORGHIȚĂ**, cu domiciliul în Str. Stânjeneilor nr. 1, bl. 54, sc. 1, et. 5, ap. 36, Municipiul București, sector 4, *în calitate de avalist*
- în baza titlului executoriu reprezentat de **Bilet la Ordin seria BRMA3AA, nr. 0813696, emis la data de 12.04.2019, scadent la data de 08.03.2022**
- încheierea / certificatul de grefă emis de JUDECATORIA SECTOR 4 BUCURESTI in dosar nr. 9731/4/2022, la data de 28.04.2022 prin care a fost incuviințată executarea silită
- încheierea emisă Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman în data de 10.11.2023 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 19.07.2023 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 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 9 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 **EXIM BANCA ROMÂNEASCĂ S.A.(fosta Banca de Export-Import a României EximBank S.A.), CUI 361560, J40/8799/1992, cu sediul în Strada Barbu Delavrancea nr. 6A, CORPURILE DE CLADIRE A1, A2, B1, B2a, B2b, C (ETAJ 1 SI MANSARDA), Municipiul București, sector 1**
 - ✓ un exemplar va fi comunicat titularilor sarcinilor/drepturilor de preferință din extrasul CF **OTP BANK ROMANIA SA, cu sediul în Strada Buzești nr. 66-68, sector 1, București, România**
 - ✓ un exemplar va fi comunicat debitorului proprietar **PĂLEAȚĂ GHEORGHIȚĂ**, cu domiciliul în Str. Stânjeneilor nr. 1, bl. 54, sc. 1, et. 5, ap. 36, Municipiul București, sector 4, *în calitate de avalist*
 - ✓ un exemplar va fi comunicat debitorului principal **EASY BROKER SRL, cu sediul în Str. RIUL TARGULUI nr. 2, camera 1, bl. D8, sc. 4, et. 4, ap. 59**
- III. cate un exemplar se va afișa, conform art. 839 alin. (3) Cod procedură civilă, la:
- ✓ JUDECĂTORIA SECTOR 4 BUCUREȘTI cu sediul in București, str. Gheorghe Danielopol nr. 2-4, sector 4
 - ✓ **PRIMĂRIA COMUNEI CIOROGÂRLA, JUDEȚUL ILFOV cu sediul in Șoseaua București nr. 112, Ciorogârla , Jud. Ilfov**
 - ✓ sediul organului de executare: **București B-dul. Libertății nr. 20 - 22, bl. 102, parter și mezanin, Sector 5**
 - ✓ locul situării imobilului **Comuna Ciorogarla, -, județul Ilfov;**
- 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 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 – din Strada Mihail Sadoveanu:





Vedere teren cale de acces și proprietate subiect – construcție neintabulată:





Număr dosar executare	2496/2022
Data evaluării	21.07.2023
Executor	Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman
Tip proprietate	Proprietate imobiliară de tip teren intravilan categoria de folosință arabil, în suprafață de 1.000 mp, identificat cadastral cu numărul 149/1 și înscris în Cartea Funciară nr. 52315, teren reprezentând cale de acces în suprafață de 119,25 mp (identificat cadastral cu numărul 149/4 și înscris în Cartea Funciară nr. 52363) și construcție rezidențială neintabulată edificată pe acesta
Adresa proprietății	Strada Mihail Sadoveanu nr. 32, Comuna Ciorogârla, județ Ilfov, Tarla 38, Parcela 38/4/2
Coordonate localizare	44.442382, 25.867790
Numere cadastrale	Teren: 149/1 Teren – cale de acces: 149/4 Construcție: neintabulată cu regim de înălțime: P+1E
Carte funciară nr.	52315 UAT Ciorogârla – pentru teren în S = 1.000 mp 52363 UAT Ciorogârla – pentru teren în S = 119,25 mp – cale de acces (în proprietate)
Cartier / amplasare	Zona mediană a localității Ciorogârla, Județ Ilfov.

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+Etaj																											
Utilități	Energie electrica, puț forat, fosă septică, centrală termică proprie																											
Finisaje	Medii – estimate de evaluator pe baza inspecției exterioare																											
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="3" style="text-align: right;">Ciorogârla, Strada Mihail Sadoveanu nr. 32, nr. cadastral 149/1, județ Ilfov</td> </tr> <tr> <td colspan="3">1. ADRESA:</td> </tr> <tr> <td colspan="3">2. DATE DE REFERINTA:</td> </tr> <tr> <td style="width: 60%;">- an constructie</td> <td style="width: 20%; text-align: center;">anii 2010, neintabulată</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td>- suprafață teren aferent</td> <td style="text-align: center;">1,000.00</td> <td style="text-align: center;">mp</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Locuință (P+1E)</td> </tr> <tr> <td>Suprafata parter locuință</td> <td style="text-align: center;">100.00</td> <td style="text-align: center;">mp</td> </tr> <tr> <td>Suprafata etaj locuință</td> <td style="text-align: center;">100.00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Suprafață construit desfășurată</td> <td style="text-align: center;">200.00</td> <td></td> </tr> </table> <p>Teren</p> <p style="margin-left: 20px;">St = 1.000 mp – categoria teren intravilan arabil St cale de acces = 119,25 mp – teren intravilan arabil (cale de acces către lotul cu nr. cadastral 149/1)</p>	Ciorogârla, Strada Mihail Sadoveanu nr. 32, nr. cadastral 149/1, județ Ilfov			1. ADRESA:			2. DATE DE REFERINTA:			- an constructie	anii 2010, neintabulată		- suprafață teren aferent	1,000.00	mp	Locuință (P+1E)			Suprafata parter locuință	100.00	mp	Suprafata etaj locuință	100.00		Suprafață construit desfășurată	200.00	
Ciorogârla, Strada Mihail Sadoveanu nr. 32, nr. cadastral 149/1, județ Ilfov																												
1. ADRESA:																												
2. DATE DE REFERINTA:																												
- an constructie	anii 2010, neintabulată																											
- suprafață teren aferent	1,000.00	mp																										
Locuință (P+1E)																												
Suprafata parter locuință	100.00	mp																										
Suprafata etaj locuință	100.00																											
Suprafață construit desfășurată	200.00																											
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 creditorului OTP BANK ROMANIA S.A. și urmărirea silită imobiliară în favoarea creditorului BANCA DE EXPORT IMPORT A ROMÂNIEI (EXIMBANK) S.A.. Evaluarea a fost făcută în premiza acurateții datelor despre proprietar precum și a dreptului deplin de proprietate, valabil, tranzacțional și liber de orice sarcină. ➤ Evaluatorul a făcut convocarea pentru inspecția proprietății pentru data de 21.07.2023. 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 putut localiza terenul pe baza numărului cadastral pe ANCPI. La dispoziția evaluatorului au fost pus de către Primăria Comunei Ciorogârla planul de amplasament și delimitare și coordonatele stereo 70 pe baza 																											

	<p>căroră s-a putut realiza localizarea pe ASECIB a proprietății subiect. Am constatat că accesul către proprietatea subiect se face exclusiv prin cale de acces cu nr. cadastral 149/4, CF nr. 52363 – teren în suprafață de 119,25 mp – aflat în proprietatea PĂLEAȚĂ GHEORGHİȚĂ – cota de 100%. În cazul apariției altor informații ne rezervăm dreptul de a revizui prezentul raport de evaluare.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Nu am avut la dispoziție un act din care să reiasă anul de construire al construcției. Anul de construire al imobilului (anii 2010) 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, 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.➤ 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.➤ Conform celor comunicate de către reprezentanții primăriei Ciorogârla și a celor observate în teren la data inspecției, adresa proprietății este Strada Mihail Sadoveanu nr. 32, Comuna Ciorogârla, județ Ilfov, Tarla 38, Parcela 38/4/2. Am luat în considerare aceste informații în cadrul prezentei evaluări. Dacă apar alte 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. 52315 Ciorogârla

Nr. cerere	205259
Ziua	23
Luna	05
Anul	2023

Cod verificare
100137085447



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:106

Adresa: Loc. Ciorogârla, Jud. Ilfov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 149/1	1.000	suprafata din acte este de 1.000 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
83107 / 27/10/2006	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3252, din 11/10/2006;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) PALEATA GHEORGHITA , - necesatorit	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
56649 / 08/05/2007	
Contract De Garantie Imobiliara nr. 1246, din 07/05/2007;	
C1	A1
Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:13800 CHF F PLUS DOBANZI AFERENTE, COSTURI SI COMISIOANE; CU INTERDICTIA DE IPOTECARE, INSTRAINARE SI INCHIRIERE 1) OTP BANK ROMANIA SA - SUC. BUZESTI	
52617 / 03/03/2016	
Act Notarial nr. act aditional nr. 1 aut nr.750 la Contract de garantie imobiliara nr. 1246, din 07.05.2007, din 29/02/2016 emis de Ionescu Olivia;	
C2	A1
Se noteaza actul aditional la Contract de garantie imobiliara nr. 1246, din 07.05.2007 in sensul conversiei sumei garantate din 13.800 CHF in 21.640,13 lei	
205259 / 23/05/2023	
Somatie nr. 31926 dosar executare nr. 2496/2022, din 22/05/2023 emis de BEJ Dobra Ofelia-Camellia; Hotarare Judecatoreasca nr. incheiere incuviinare executare silita dosar nr. 9731/4/2022, din 28/04/2022 emis de JUDECATORIA SECTOR 4;	
C3	A1
se noteaza urmarirea silita pentru suma de 4860,09 lei la cererea creditorului BANCA DE EXPORT IMPORT A ROMANIEI (EXIMBANK) S.A. privind pe debitorul PALEATA GHEORGHITA	