

**Dosar de executare silită nr.: 3289/2023**

Nr. înregistrare: 74342/15.11.2023

## **PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 1/15.11.2023**

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 19.12.2023, 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. 50166 și numărul cadastral 50166, situat în Comuna Ganeasa, sat Piteasca, județul Ilfov, compus din nuda proprietate asupra terenului intravilan în suprafață măsurată de 243 mp( 582 mp suprafață din acte) împreună cu construcția C2 identificată cu nr. cadastral 50166-C2, în suprafață construită la sol de 65 mp, edificată pe acesta, proprietatea debitorului **CRISTOLOVEANU PETRICĂ**, cu domiciliul în Int. Rozelor nr. 3, Sat. Piteasca, Comuna Ganeasa, 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 192.600,00 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, CUI 131134023**, reînregistrată în Registrul Comerțului ținut de Agenția de Înregistrare de pe lângă Ministerul Justiției, autorizată ca instituție bancară și desfășurând activitate bancară conform licenței nr. B 30 și Ordinilor Băncii Naționale a Bulgariei nr. RD 22-1067/13.08.2003, RD 22-1560/20.07.2007, RD

22-2270/16.11.2009, RD 22-0451/28.02.2012 și RD nr. 22-0451/22.10.2012, cu sediul în Republica Bulgaria, Sofia, 1421, str. Dimitar Hadzhikotzev 52-54, **cu domiciliul ales pentru comunicarea actelor de procedură în București, str. Puțul lui Zamfir nr. 8-12, P + et. 1, sector 1**, reprezentat de TBI BANK EAD SOFIA - SUCURSALA BUCUREȘTI

- în contradictoriu cu debitorul **CRISTOLOVEANU PETRICĂ**, cu domiciliul în Int. Rozelor nr. 3, Sat. Piteasca, Comuna Ganeasa, județul Ilfov
- în baza titlului executoriu reprezentat de **Contract de credit 20222028252 din data de 28-09-2022**
- încheierea pronunțată de: JUDECATORIA BUFTEA, JUDETUL ILFOV in dosar nr. 19308/94/2023, la data de 25.08.2023 prin care a fost incuviințată executarea silită
- încheierea emisă Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman în data de 15.11.2023 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 15.11.2023 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 10 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, CUI 131134023**, reînregistrată în Registrul Comerțului ținut de Agenția de Înregistrare de pe lângă Ministerul Justiției, autorizată ca instituție bancară și desfășurând activitate bancară conform licenței nr. B 30 și Ordinilor Băncii Naționale a Bulgariei nr. RD 22-1067/13.08.2003, RD 22-1560/20.07.2007, RD 22-2270/16.11.2009, RD 22-0451/28.02.2012 și RD nr. 22-0451/22.10.2012, cu sediul în Republica Bulgaria, Sofia, 1421, str. Dimitar Hadzhikotzev 52-54, **cu domiciliul ales pentru comunicarea actelor de procedură în București, str. Puțul lui Zamfir nr. 8-12, P + et. 1, sector 1**, reprezentat de TBI BANK EAD SOFIA - SUCURSALA BUCUREȘTI
  - ✓ un exemplar va fi comunicat titularilor sarcinilor/drepturilor de preferință din extrasul CF **TBI BANK EAD SOFIA, CUI 131134023**, reînregistrată în Registrul Comerțului ținut de Agenția de Înregistrare de pe lângă Ministerul Justiției, autorizată ca instituție bancară și desfășurând activitate bancară conform licenței nr. B 30 și Ordinilor Băncii Naționale a Bulgariei nr. RD 22-1067/13.08.2003, RD 22-1560/20.07.2007, RD 22-2270/16.11.2009, RD 22-0451/28.02.2012 și RD nr. 22-0451/22.10.2012, cu sediul în Republica Bulgaria, Sofia, 1421, str. Dimitar Hadzhikotzev 52-54, reprezentat de TBI BANK EAD SOFIA - SUCURSALA BUCUREȘTI

- ✓ un exemplar va fi comunicat debitorului proprietar **CRISTOLOVEANU PETRICĂ**, cu domiciliul în Int. Rozelor nr. 3, Sat. Piteasca, Comuna Ganeasa, județul Ilfov
  - ✓ un exemplar va fi comunicat **coproprietarilor CRISTOLOVEANU MARIA**, cu domiciliul în **str. Rozelor, nr. 3, sat Piteasca, com. Găneasa, jud. 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 GĂNEASA, JUDEȚUL ILFOV** cu sediul in **Str. Ștefan Cel Mare nr. 34, com. Găneasa, Jud. Ilfov**
  - ✓ sediul organului de executare: **București B-dul. Libertății nr. 20 - 22, bl. 102, parter și mezanin, Sector 5**
  - ✓ locul situării imobilului **Comuna Ganeasa, sat Piteasca, 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](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 și exterior proprietate subiect:**





**Vedere curte interioară proprietate subiect și imobil C2:**









<b>Număr dosar executare</b>	3289/2023																					
<b>Data evaluării</b>	27.10.2023																					
<b>Executor</b>	Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman																					
<b>Tip proprietate</b>	Imobil identificat prin Cartea Funciară nr. 50166 și numărul cadastral 50166, compus din teren intravilan în suprafață măsurată de 243 mp (suprafață din acte de 582 mp) împreună cu construcția C2 identificată cu CF 50166-C2 edificată pe acesta în suprafață construită la sol de 65 mp																					
<b>Adresa proprietății</b>	Sat Piteasca, Comuna Găneasa, Județ Ilfov																					
<b>Coordonate localizare</b>	44.491529, 26.325477																					
<b>Numere cadastrale</b>	Teren: 50166 Construcții: 50166-C2 Locuință																					
<b>Carte funciară nr.</b>	50166 UAT Găneasa																					
<b>Cartier / amplasare</b>	Zona mediană a Satului Piteasa, Comuna Găneasa, Județ Ilfov – situată pe Intrarea Rozelor nr. 3																					
<b>Incadrarea în zona fiscală</b>	<b>Nu avem informații legate de încadrarea proprietății subiect din punct de vedere fiscal. Din punct de vedere geografic proprietatea subiect este situată în zona mediană a localității.</b>																					
<b>Regim de înălțime</b>	Parter																					
<b>Utilități</b>	Energie electrică, gaz, puț forat, fosă septică																					
<b>Sistem constructiv</b>	BCA																					
<b>Finisaje</b>	Medii, bine întreținută																					
<b>Suprafețe</b>	<p>Construcție</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="2"><b>1. ADRESA:</b></td> <td>Comuna Găneasa, sat Piteasca, județ Ilfov - nr. cadastral 50166 (Intrarea Rozelor nr. 3)</td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>2. DATE DE REFERINȚĂ:</b></td> </tr> <tr> <td>- suprafață teren aferent</td> <td style="text-align: center;"><b>243</b></td> <td style="text-align: center;">mp</td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>Locuință C2</b></td> </tr> <tr> <td>Suprafața construită la sol locuință C2</td> <td style="text-align: center;"><b>63</b></td> <td style="text-align: center;">mp</td> </tr> <tr> <td>Suprafață construit desfășurată C2</td> <td style="text-align: center;"><b>63</b></td> <td style="text-align: center;">mp</td> </tr> <tr> <td>Suprafață utilă C2</td> <td style="text-align: center;"><b>50</b></td> <td style="text-align: center;">mp</td> </tr> </table> <p>Suprafața utilă a fost estimată de evaluator ca fiind 80% din suprafața construită.</p> <p>Teren St = 582 mp – din acte 243 mp – din măsurători <b>Suprafață luat în considerare în cadrul prezentei evaluări: 243 mp</b></p>	<b>1. ADRESA:</b>		Comuna Găneasa, sat Piteasca, județ Ilfov - nr. cadastral 50166 (Intrarea Rozelor nr. 3)	<b>2. DATE DE REFERINȚĂ:</b>			- suprafață teren aferent	<b>243</b>	mp	<b>Locuință C2</b>			Suprafața construită la sol locuință C2	<b>63</b>	mp	Suprafață construit desfășurată C2	<b>63</b>	mp	Suprafață utilă C2	<b>50</b>	mp
<b>1. ADRESA:</b>		Comuna Găneasa, sat Piteasca, județ Ilfov - nr. cadastral 50166 (Intrarea Rozelor nr. 3)																				
<b>2. DATE DE REFERINȚĂ:</b>																						
- suprafață teren aferent	<b>243</b>	mp																				
<b>Locuință C2</b>																						
Suprafața construită la sol locuință C2	<b>63</b>	mp																				
Suprafață construit desfășurată C2	<b>63</b>	mp																				
Suprafață utilă C2	<b>50</b>	mp																				
<b>Utilizare existentă</b>	Proprietatea cu destinație rezidențială																					

<p><b>Ipoteze speciale</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Conform Extrasului de Carte Funciară avut la dispoziție este notată urmarirea silita imobiliara, la cererea creditorului TBI BANK EAD SOFIA - SUCURSALA BUCUREȘTI. Evaluarea a fost făcută în premiza acurateții datelor despre proprietar precum și a dreptului de proprietate, valabil, tranzacțional și liber de orice sarcină.</li> <li>➤ Menționăm că potrivit documentelor de proprietate asupra întregii proprietăți este înscris un drept de uzufruct viager, în favoarea CRISTOLOVEANU MARIA. Prin urmare în cadrul prezentei de evaluări a fost estimat dreptul de nudă proprietate asupra imobilului proprietatea CRISTOLOVEANU PETRICĂ. Dacă apar alte informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare.</li> <li>➤ Conform Extrasului de Carte Funciară nr. 50166 cu cerere nr. 385886 din 29.09.2023 există o diferență între suprafața din acte a terenului intravilan (respectiv 582 mp) și suprafața din măsurători (243 mp). În cadrul prezentei evaluări, din motive de prudențialitate am luat în considerare suprafață din măsurători a terenului – 243 mp. Dacă apar alte informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare.</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. Suprafața construită a construcției a fost preluată din Extrasul de Carte Funciară pus la dispoziție, iar suprafața utilă a fost estimată de evaluator ca fiind 80% din suprafața construită. În cazul apariției altor documente sau informații, ne rezervăm dreptul de a revizui prezentul raport.</li> <li>➤ Nu am avut la dispoziție un plan de amplasament și delimitare pentru proprietatea subiect. Localizarea proprietății s-a făcut pe ANCPI după nr. cadastral, iar la data inspecției s-a constatat că aceasta este situată pe Intrarea Rozelor nr. 3 și am considerat că proprietatea subiect beneficiază de acces. Dacă apar alte informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare.</li> <li>➤ Nu am avut la dispoziție un act din care să reiasă anul de construire al construcției. Anul de construire al imobilului (anii 2000) 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.</li> </ul>
--------------------------------	---

## 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. 50166 Ganeasa

Nr. cerere	458889
Ziua	15
Luna	11
Anul	2023

Cod verificare  
100160691043



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Piteasca, Jud. Ilfov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	50166	Din acte: 582 Masurata: 243	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.2	50166-C2	Loc. Piteasca, Jud. Ilfov	S. construita la sol:65 mp;

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>221926 / 29/07/2019</b>		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. cu rezerva dreptului de uzufruct viager autentificat ub nr. 4390, din 26/07/2019 emis de ARON DANIEL IONEL;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE. cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) CRISTOLOVEANU PETRICA, necasatorit	A1, A1.2

### C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>221926 / 29/07/2019</b>		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. cu rezerva dreptului de uzufruct viager autentificat ub nr. 4390, din 26/07/2019 emis de ARON DANIEL IONEL;		
C1	Intabulare, drept de UZUFRUCT VIAGER, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) CRISTOLOVEANU MARIA	A1, A1.2
<b>385886 / 29/09/2023</b>		
Hotarare Judecatoreasca nr. 8820, DOSAR NR.19308/94/2023, din 25/08/2023 emis de JUD BUFTEA; Act Administrativ nr. 58570, DOSAR NR.3289/2023, din 28/09/2023 emis de SPEJ DOBRA & CALIMAN;		
C2	se noteaza urmarirea silita, in dosar de executare nr.3289/2023, pana la concurenta sumei de 10507,91LEI, la cererea creditorului, TBI BANK SOFIA - SUCURSALA BUCURESTI, prin SPEJ DOBRA & CALIMAN, debitor, CRISTOLOVEANU PETRICA	A1, A1.2
<b>429708 / 27/10/2023</b>		
Somatie nr. 67873 dosar executare nr. 3572/2023, din 24/10/2023 emis de BEJ Dobra Ofelia-Camelia; Hotarare Judecatoreasca nr. incheiere incuviintare executare silita nr. 10166/2023, din 26/09/2023 emis de JUDECATORIA BUFTEA;		
C3	se noteaza urmarirea silita pentru suma de 11567,61 lei, la cererea creditorului TBI BANK EAD SOFIA privind pe debitorul CRISTOLOVEANU PETRICA	A1, A1.2