

**Dosar de executare silită nr.: 2697/2023**

Nr. înregistrare: 20292/21.02.2024

**PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 1/21.02.2024**

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 01.04.2024, ora 10:00, 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. 259527 și numărul cadastral 259527, situat în București, Soseaua CHITILEI, nr. 222, sector 1, compus din cota de 2/6 din teren intravilan categorie curți construcții în suprafață măsurată de 276 mp și 288 mp din acte împreună cu construcția C1 edificată pe acesta identificată cu CF nr. 259527-C1, nr. niveluri 3, suprafață construită la sol de 183 mp, construcție P+ Pod locuibil+Supantă conform extras de Carte funciară. Potrivit art. 814 Cod procedură civilă, se urmăresc și toate adăugirile inclusiv construcția compusă din 12 unități individuale deservite de o scară de acces, conform schiței întocmite de către Claudiu Octavian Georgescu, imobil compus din parter+pod locuibil+subpanta, toate locuibile. Mențiuni conform raport de evaluare: Construcția C1 este formată din 2 spații comerciale, 2 apartamente de 2 camere și 8 garsoniere cu suprafață totală de 550 mp, spațiu comercial-65 mp Au/spațiu, ap. 2 camere-50 mp Au, garsoniere- 22 mp Au, 25 mp Au și 27 mp Au, proprietatea debitorului CAPANU GINO-NICOLAE, cu domiciliul în str. Pieței nr.2, Municipiul București, sector 1, în calitate de codebitor și garant ipotecar**

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 1.050.433,00 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 **MUTUALIS IFN SA, CUI 38132416**, J40/14790/2017, cu sediul în în Str. Emanoil Porumbaru, nr. 86, bl. C1, , ap. 1, parter, Municipiul București, sector 1
- în contradictoriu cu debitorul
  1. **KG IMOBILIARE LAND S.R.L., CUI 34335949**, J40/12672/2019, cu sediul în str. Târnavă, nr. 18A, construcția C1, camera 2, Municipiul București, sector 1, *în calitate de împrumutat*
  2. **CAPANU GINO-NICOLAE**, cu domiciliul în str. Pieței nr.2, Municipiul București, sector 1, *în calitate de codebitor și garant ipotecar*
  3. **GHERGHINOIU MIHAI-VIRGIL**, cu domiciliul în str. Steluței nr.33, ap.12, Municipiul București, sector 1, *în calitate de codebitor și garant ipotecar*
- în baza titlului executoriu reprezentat de
  1. **Contract de credit nr.01029 din data de 05.11.2020**
  2. **Contract de ipoteca Imobiliara autentificat sub nr.1135 din data de 05.11.2020 de către Notarul Public S.S. COBĂSNEANU OLGA**
- încheierea pronunțată de: JUDECATORIA SECTOR 1 BUCURESTI in dosar nr. 30696/299/2023, la data de 13.09.2023 prin care a fost incuviințată executarea silită
- încheierea emisă Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman în data de 21.02.2024 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 21.02.2024 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. In 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 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 **MUTUALIS IFN SA, CUI 38132416**, J40/14790/2017, cu sediul în Str. Emanoil Porumbaru, nr. 86, bl. C1, , ap. 1, parter, Municipiul București, sector 1
  - ✓ un exemplar va fi comunicat debitorului proprietar **CAPANU GINO-NICOLAE**, cu domiciliul în str. Pieței nr.2, Municipiul București, sector 1, *în calitate de codebitor și garant ipotecar*
  - ✓ exemplar va fi comunicat *împreună cu raportul de evaluare* debitorului 1. **KG IMOBILIARE LAND S.R.L., CUI 34335949**, J40/12672/2019, cu sediul în str. Târnava, nr. 18A, construcția C1, camera 2, Municipiul București, sector 1, *în calitate de împrumutat*

2. **GHERGHINOIU MIHAI-VIRGIL**, cu domiciliul în str. Steluței nr.33, ap.12, Municipiul București, sector 1, *în calitate de codebitor și garant ipotecar*
- ✓ un exemplar va fi comunicat **coproprietarilor**
1. **IANCU IOAN**, cu domiciliul în str. Carpați, nr. 30, ap. 1, București, sector 1
2. **TĂNASE-COJOCARU ION**, cu domiciliul în str. Ștefan cel Mare, nr. 479, sat. Colacu, oraș Răcari, jud. Dâmbovița
3. **TĂNASE-COJOCARU ALEXANDRA**, cu domiciliul în str. Șaradei, nr. 41, București, sector 1
- ✓ un exemplar va fi comunicat titularilor de sarcini/drepturi reale înscrise în CF: BEJ Chitescu Eugen Corneliu, cu sediul în Str. Dogarilor nr. 42 et. 1 ap. 3, sector 2, București
- ✓ un exemplar va fi comunicat organului fiscal local **ADMINISTRAȚIA SECTOR 1 A FINANȚELOR PUBLICE**, cu sediul în Str. Caransebeș, nr.1, sector 1, București
- III.** cate un exemplar se va afișa, conform art. 839 alin. (3) Cod procedură civilă, la:
- ✓ **JUDECĂTORIA SECTOR 1 BUCUREȘTI** cu sediul în București, str. Gheorghe Danielopol nr. 2-4, sector 4
- ✓ **PRIMĂRIA SECTORULUI 1 BUCUREȘTI** cu sediul în București, Bd. Banu Manta nr. 9, sector 1
- ✓ sediul organului de executare: **București B-dul. Libertății nr. 20 - 22, bl. 102, parter și mezanin, Sector 5**
- ✓ locul situării imobilului **București, Soseaua CHITILEI, nr. 222, sector 1;**
- 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](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

Client	Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman	
Utilizator desemnat	Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman	
Data raportului	12.02.2024	
Data inspecției	28.12.2023	
Data evaluării	28.12.2023	
Evaluator autorizat	Cristian Nicola, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimatie 17750	
Compania de evaluare	Investpoint Advisory, Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 0708	
Reprezentant – funcția	Cristian Nicola – Director	
Tip proprietate	Cota de 2/6 din dreptul deplin de proprietate asupra imobilului identificat prin Cartea Funciară nr. 259527 și numărul cadastral 259527, compus din teren intravilan în suprafață de 278 mp (din măsurători) și 288 mp (din acte), împreună cu construcția edificată pe acesta C1 – construcție compusă din 12 unități individuale deservite de o scară de acces, identificată cu nr. cadastral 259527-C1	
Adresa proprietății	București, Șoseaua Chitilei, nr. 222, Sector 1	
Incadrare imobil	Conform informațiilor publice pe site-ul Primăriei Sector 1 proprietatea subiect este încadrată în zona fiscală B.	
Nr. cadastrale	Teren: 259527	Construcție: 259527-C1
Carte Funciară nr.	259527 UAT Sector 1	
Clădire intabulată	Conform informațiilor menționate în extrasul de carte funciara pe terenul analizat este intabulată o construcție Parter+Pod locuibil+Supanță – C1 cu o suprafața construită la sol = 183 mp. Conform reprezentatului de la inspecției construcția C1 este formată din 2 spații comerciale, 2 apartamente de 2 camere și 8 garsoniere. În cadrul prezentei evaluări am utilizat aceste informații. Dacă apar alte informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare.	
Cartier / amplasare	București, Șoseaua Chitilei, nr. 222, Sector 1	
Utilități	Energie electrică, apă, canalizare, gaz, centrală termică proprie	
Pantă	Drept	
Suprafață teren	St = 278 mp – din măsurători 288 mp – din acte	
Suprafață construcții	Conform reprezentatului debitorului prezent la data inspecției, construcția C1 este formată din 2 spații comerciale, 2 apartamente de 2 camere și 8 garsoniere, cu următoarele suprafețe: Su totală = 550 mp Spațiu comercial = 65 mp Au / spațiu Ap. 2 camere = 50 mp Au Garsoniere = 22 mp Au, 25 mp Au și 27 mp Au În cadrul prezentei evaluări am utilizat aceste informații. Dacă apar alte informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare.	
Proprietar	CAPANU GINO-NICOLAE (cota 2/6)	
Utilizare existentă	Proprietate cu destinație rezidențială/comercială	
Curs de schimb valutar	4,9753 LEI/EURO	

VALOAREA DE PIAȚĂ – drept deplin de proprietate	633.400		EURO	3.151.300	LEI	
VALOAREA DE PIAȚĂ – cota de 2/6 din dreptul deplin de proprietate, din care:	211.133		EURO	1.050.433	LEI	
<b>Tip unitate</b>	<b>Suprafață utilă unitate</b>	<b>Număr unități</b>	<b>Valoare piață Euro/mp util</b>	<b>Valoare/unitate EURO</b>	<b>Valoare totală EURO</b>	<b>Valoare totală LEI</b>
Spațiu comercial parter	65	2	€ 1,763	€ 114,600	€ 229,200	RON 1,140,300
Apartament 1 cameră	22	2	€ 1,377	€ 30,300	€ 60,600	RON 301,500
Apartament 1 cameră	25	3	€ 1,377	€ 34,400	€ 103,200	RON 513,500
Apartament 1 cameră	27	3	€ 1,377	€ 37,200	€ 111,600	RON 555,200
Apartament 2 camere	50	2	€ 1,288	€ 64,400	€ 128,800	RON 640,800
<b>TOTAL Valoare de piață - drept deplin de proprietate</b>					<b>€ 633,400</b>	<b>RON 3,151,300</b>
<b>TOTAL Valoare de piață - cota de 2/6 din dreptul deplin de proprietate</b>					<b>€ 211,133</b>	<b>RON 1,050,433</b>
ALOCAREA VALORII PE COMPONENTE (TEREN SI CONSTRUCTIE)	Conform tabelului de mai jos:					
#	Valoare de piață Drept deplin de proprietate		Valoare de piață Cota de 2/6 din dreptul deplin de proprietate			
Valoarea piață 12 unități	633,400 €	3,151,300 lei	211,133 €	RON	1,050,433	
Valoare construcție	603,565 €	3,002,919 lei	201,188 €	RON	1,000,973	
Valoare teren	29,835 €	148,381 lei	9,945 €	RON	49,460	
Dreptul de proprietate	Cotă de 2/6 din dreptul deplin de proprietate.					
Sarcini înregistrate	<ul style="list-style-type: none"> <li>Conform Extrasului de Carte Funciară avut la dispoziție sunt notate o serie de sarcini: drept de ipotecă în favoarea IANCU IOAN și urmărirea silită în favoarea BANCA ROMÂNEASCĂ SA și drept de ipotecă în favoarea MUTUALIS IFN 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.</li> </ul>					
Ipoteze speciale	<ul style="list-style-type: none"> <li>În cadrul prezentei evaluări nu am avut la dispoziție releveul sau schița aferente proprietății subiect. Am considerat că compartimentarea corespunde cu realitatea de la OCPI. Suprafețele unităților individuale au fost comunicate de reprezentatul debitorului prezent la data inspecției. În cazul apariției altor documente sau informații, ne rezervăm dreptul de a revizui prezentul raport.</li> </ul>					



Vedere interior parter – spațiu comercial:



Vedere interior apartamente:







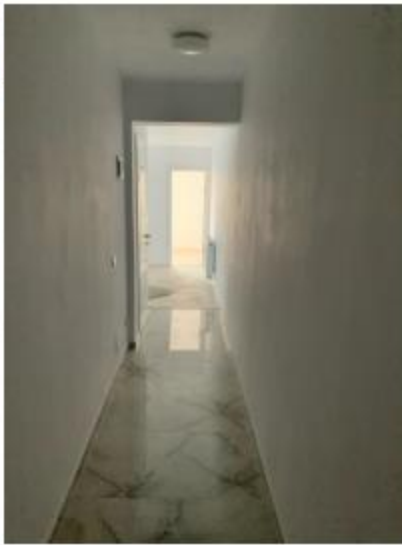












## ANEXA II





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 1

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 259527 București Sectorul 1

Nr. cerere	19050
Ziua	21
Luna	02
Anul	2024

Cod verificare  
100144537800



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. București Sectorul 1, Sos Chitilei, Nr. 222, Jud. București

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	259527	Din acte: 288 Masurata: 276	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	259527-C1	Loc. București Sectorul 1, Sos Chitilei, Nr. 222, Jud. București	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:183 mp; Constructie P+Pod locuibil+Supanta.

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
30039 / 22/03/2021		
Act Notarial nr. 613, din 05/03/2021 emis de Vasilescu Bogdan; Act Administrativ nr. 1, din 22/03/2021 emis de Vasilescu Bogdan;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 2/6 1) CAPANU GINO NICOLAE, (necasatorit)	A1, A1.1 / B.13, B.14, B.15
108368 / 26/09/2022		
Act Notarial nr. 1199, din 23/09/2022 emis de Crisu Elena Denisa;		
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/6 1) IANCU IOAN, necasatorit	A1, A1.1
108380 / 26/09/2022		
Act Notarial nr. 1204, din 23/09/2022 emis de Crisu Elena Denisa;		
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATE(dare in plata), dobandit prin Conventie, cota actuala 1/6 1) IANCU IOAN, necasatorit	A1, A1.1
108385 / 26/09/2022		
Act Notarial nr. 1198, din 23/09/2022 emis de Crisu Elena Denisa;		
B15	Intabulare, drept de PROPRIETATE(dare in plata), dobandit prin Conventie, cota actuala 2/6 1) TANASE-COJOCARU ION 2) TĂNASE-COJOCARU ALEXANDRA	A1, A1.1
17245 / 13/02/2023		
Act Notarial nr. 5726, din 21/12/2022 emis de SPN Consilium; Act Administrativ nr. 227195, din 25/01/2023 emis de DGITL Sector 1; Act Notarial nr. 1204, din 23/09/2022 emis de BIN Crisu Elena Denisa; Act Notarial nr. 1198, din 23/09/2022 emis de BIN Crisu Elena Denisa; Act Administrativ nr. 227421, din 25/01/2023 emis de DGITL Sector 1; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 17245, din 28/02/2023 emis de Georgescu Claudiu; Act Administrativ nr. 136380, din 16/11/2022 emis de OCPIB Sector 1; Act Administrativ nr. 227548, din 25/01/2023 emis de DGITL Sector 1; Act Administrativ nr. 227543, din 25/01/2023 emis de DGITL Sector 1; Act Notarial nr. 613, din 05/03/2021 emis de BIN Vasilescu Bogdan;		
B16	se noteaza actualizarea informatiilor tehnice, actualizare descriere constructie C1	A1, A1.1
94477 / 28/08/2023		
Act Notarial nr. 1096, din 28/08/2023 emis de Crisu Elena Denisa;		
B20	se notează interdicțiile de instrăinare și grevare, asupra cotei de 1/3 din imobil proprietatea lui CAPANU GINO NICOLAE	A1, A1.1

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

Pagina 1 din 4

Extrase pentru informare on-line la adresa [eapay.ancpi.ro](http://eapay.ancpi.ro)

Formular versiunea 1.1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1) IANCU IOAN	

## C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>94477 / 28/08/2023</b>	
Act Notarial nr. 1096, din 28/08/2023 emis de Crisu Elena Denisa;	
C5	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:25000 EURși celelalte obligații aferente creditului, potrivit art.877 și art.885 cod civil, asupra cotei de 1/3 din imobil proprietatea lui CAPANU GINO NICOLAE 1) IANCU IOAN
	A1, A1.1 / C.6
<b>98603 / 07/09/2023</b>	
Act Notarial nr. 1119, din 07/09/2023 emis de Crisu Elena Denisa;	
C6	Se îndreaptă eroarea materială din prezenta carte funciară în sensul că la poziția C5 suma garantată prin contractul de împrumut cu garanție imobiliară este de 25000 Euro.
	A1, A1.1
<b>101039 / 14/09/2023</b>	
Act Notarial nr. 1168, din 13/09/2023 emis de Crisu Elena Denisa;	
C7	se notează actul aditional la Contractul de împrumut cu garanție imobiliară nr. 1096/2023 înscris sub C5, în cuprinsul căruia părțile convin asupra majorării sumei împrumutate cu suma de 11.000 Euro 1) IANCU IOAN, necăsătorit
	A1, A1.1
<b>104225 / 21/09/2023</b>	
Hotarare Judecatoreasca nr. INCHEIERE, din 13/09/2023 emis de JUD SECTOR 1; Somatie nr. DOSAR DE EXECUTARE NR. 2697/2023, din 20/09/2023 emis de BEJ Dobra Ofelia-Camelia;	
C8	se noteaza urmarirea imobilului de sub A1 in vederea recuperarii sumelor de 20.439,67 lei si 123.618 euro - reprezentand debit si cheltuieli de executare silita, la solicitarea creditorului MUTUALIS IFN SA, asupra cotei indivize si in sarcina debitorului CAPANU GINO NICOLAE
	A1, A1.1
<b>12086 / 06/02/2024</b>	
Act Administrativ nr. Dosar executare 351/2023, din 30/01/2024 emis de BEJ CHITESCU EUGEN CORNELIU; Hotarare Judecatoreasca nr. Dosar 26780/299/2023, din 08/09/2023 emis de JUDECATORIA SECTORULUI 1 BUCURESTI SECTIA A II-A CIVILA;	
C9	in baza Incheierii de Incuviintare din data de 08.09.2023, pronuntata in Dosar nr. 26780/299/2023, de JUDECATORIA SECTORULUI 1 BUCURESTI SECTIA A II-A CIVILA se noteaza urmarirea imobilului inscris sub A1, pentru cota de 2/6, conform Dosar de Executare nr. 351/2023 aflat pe rolul Biroului Executorului Judecatoresc CHITESCU EUGEN CORNELIU, la cererea creditorului IANCU IOAN pentru suma de 9.990,00 EURO si suma de 6.343,62 LEI cu titlu de creanta si cheltuieli de executare silita in sarcina debitorului CAPANU GINO NICOLAE
	A1, A1.1