

Dosar de executare silită nr.: 16/2023

Nr. înregistrare: 43535/18.07.2023

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 2/18.07.2023

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 14.08.2023, 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. 238430-C1-U1 și numărul cadastral 238430-C1-U1, situat în București, Str Calusei, Nr. 23, Bl. Corp A(C1), Et. parter, Ap. A1, sector 2, compus din apartament în suprafață utilă de 39,76 mp, compus din 2 camere și dependințe, împreună cu cota-parte aferentă din părțile și dependințele comune, care, prin natura și destinația lor se află în proprietatea comună, perpetuă și forțată a tuturor coproprietarilor, precum și împreună cu cota-parte indiviză de 25,2806 mp din terenul pe care este edificat imobilul-bloc identificat cu CF 238430., proprietatea debitorului CUNIȚĂ MIHAELA, cu domiciliul în Str. Foișărului, nr. 11, bl. F7C, sc. 1, et. 6, ap. 28, Municipiul București, sector 3, cu domiciliul ales pentru comunicarea actelor de procedură în Comuna Buceni, Str. Octavian Goga nr.24, 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 328.275,00 lei, reprezentând 75% din valoarea stabilită pentru prima licitație, conform art. 837 Cod procedură civilă.

Executarea silită se efectuează având în vedere:

- cererea de executare silită formulată de creditorul **ASOCIATIA DE PROPRIETARI STR.CAMINULUI NR.22-24 , CUI 13786091**, cu sediul în Str. Căminului nr. 22-24, Municipiul București, sector 2, **cu sediul ales pentru comunicarea actelor de procedură în Municipiul București, sector 3, Mihale N. Stelian Soldat nr. 8, bl. X10, et. 4, ap. 19**, reprezentat de CABINET DE AVOCAT ODOROAGĂ EMILIA-EUGENIA, în baza împuternicirii avocațiale Seria B Nr. 6724484/2023
- în contradictoriu cu debitorul **CUNIȚĂ MIHAELA**, cu domiciliul în Str. Foișărului, nr. 11, bl. F7C, sc. 1, et. 6, ap. 28, Municipiul București, sector 3, **cu domiciliul ales pentru comunicarea actelor de procedură în Comuna Buceni, Str. Octavian Goga nr.24, județul Ilfov**
- în baza titlului executoriu reprezentat de **Sentinta Civila nr. 13357/2022 pronunțată la data de 21.10.2022 de Judecătoria Sectorului 2 București în dosar nr. 14153/300/2022**
- încheierea pronunțată de: JUDECATORIA SECTOR 3 BUCURESTI in dosar nr. 748/301/2023, la data de 21.02.2023 prin care a fost incuviințată executarea silită
- încheierea emisă Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman în data de 09.06.2023 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 18.07.2023 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 Raiffeisen Bank, 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 de începere al licitației, în lipsa unei asemenea oferte, chiar de la acest preț.

Dacă nu se obține prețul de începere a licitației și există cel puțin doi licitatori, bunul licitat va fi vândut la cei mai mare preț oferit, dar nu mai puțin de 30% din prețul de pornire al primei licitații (prețul din raportul de evaluare).

Vânzarea se va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă prețul de la care începe licitația.

Prezenta publicație de vânzare a fost emisă în 8 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 **ASOCIATIA DE PROPRIETARI STR.CAMINULUI NR.22-24 , CUI 13786091**, cu sediul în Str. Căminului nr. 22-24, Municipiul București, sector 2, **cu sediul ales pentru comunicarea actelor de procedură în Municipiul București, sector 3, Mihale N. Stelian Soldat nr. 8, bl. X10, et. 4, ap. 19**, reprezentat de CABINET DE AVOCAT ODOROAGĂ EMILIA-EUGENIA, în baza împuternicirii avocațiale Seria B Nr. 6724484/2023
 - ✓ un exemplar va fi comunicat debitorului proprietar **CUNIȚĂ MIHAELA**, cu domiciliul în Str. Foișărului, nr. 11, bl. F7C, sc. 1, et. 6, ap. 28, Municipiul

- București, sector 3, **cu domiciliul ales pentru comunicarea actelor de procedură în Comuna Buceni, Str. Octavian Goga nr.24, județul Ilfov**
- ✓ un exemplar va fi comunicat organului fiscal local **ADMINISTRATIA SECTOR 3 A FINANTELOR PUBLICE BUCUREȘTI, cu sediul în Piața Alba-Iulia nr. 6, Bl. I 5, tronson 1+2, sector 3**
- III. cate un exemplar se va afișa, conform art. 839 alin. (3) Cod procedură civilă, la:
- ✓ JUDECĂTORIA SECTOR 3 BUCUREȘTI cu sediul in Bucuresti, Strada Ilfov, nr. 6, sector 5
 - ✓ PRIMĂRIA SECTORULUI 2 BUCUREȘTI cu sediul in București, Str. Chiristigiilor nr. 11-13, Sector 2
 - ✓ sediul organului de executare: **București B-dul. Libertății nr. 20 - 22, bl. 102, parter și mezanin, Sector 5**
 - ✓ locul situării imobilului **București, Str Calusei, Nr. 23, Bl. Corp A(C1), Et. parter, Ap. A1, sector 2;**
- 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,
Căliman-Habet Emanuel

Red. M.C.

ANEXA I





| | | |
|---|--|---|
| Număr dosar executare | 16/2023 | |
| Data evaluării | 04.05.2023 | |
| Executor | Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman | |
| Tip proprietate | Proprietate imobiliară de tip apartament compus din 2 (două) camere și dependințe având o suprafață utilă totală de 39,76 mp, împreună cu cota-parte de 0.0808% din părțile și dependințele comune, care, prin natura și destinația lor se află în proprietatea comună, perpetuă și forțată a tuturor coproprietarilor, precum și dreptul de proprietate asupra cotei-părți de 25,2806 mp din terenul pe care este edificat imobilul-bloc identificat cu nr. cadastral 238430, identificat prin Cartea Funciară nr. 238430-C1-U1 și nr. cadastral 238430-C1-U1 | |
| Adresa proprietății | Strada Călușei, Nr. 23, Bl. Corp A(C1), Et. Parter, Ap. A1, Sector 2, București | |
| Coordonate localizare | 44.443380, 26.122159 | |
| Număr cadastral | 238430-C1-U1 | |
| Carte funciară nr. | 238430-C1-U1 UAT Sector 2 București | |
| Cartier / amplasare | Cartier Eminescu / Foișorul de Foc – Sectorul 2 al Municipiului București | |
| Încadrarea imobil | Conform informațiilor publice imobilul subiect este încadrat din punct de vedere fiscal în zona A, fiind localizat din punct de vedere geografic în zona semicentrală a municipiului București. | |
| Cote contribuții datorate de debitor la Asociația de proprietari | La data inspecției s-a constatat că nu era niciun avizier la intrarea în scara blocului privind contribuțiile datorate la asociația de proprietari, astfel în cadrul raportului de evaluare nu am putut să anexăm fotografia listei afișate de asociația de proprietari privind cotele de contribuții datorate de debitor. Nu am putut obține informații la data inspecției cu privire la constituirea asociației de proprietari pentru imobilul bloc subiect. | |
| Regim de înălțime | Parter/P+2E+M | |
| Anul construirii | 2019 – conform informații din Contractul de Vânzare cu încheiere de autentificare nr. 2771 din 24.10.2019 | |
| Utilități | Energie electrică, apă, gaz, canalizare, centrală termică proprie | |
| Finisaje | Superioare (estimate de evaluator) pe baza inspecției exterioare. | |
| Arii și suprafețe | Apartament: | <ul style="list-style-type: none"> • Aria utilă apartament = 39,76 mp – conform documente de proprietate • Aria construită = 55,66 mp (estimată de evaluator ca fiind 1.4 din suprafața utilă totală) • Cotă parte din părți și dependințe comune = 0.0808% • Cotă teren = 25,2806 mp |
| Utilizare existentă | Proprietate cu destinație rezidențială | |
| Drept de proprietate | Deplin | |
| Proprietar | CUNIȚĂ MIHAELA | |
| Sarcini înregistrate | <ul style="list-style-type: none"> • Conform Extrasului de Carte Funciară avut la dispoziție este notată urmărirea silită în favoarea ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI STR.CAMINULUI NR.22-24. În cadrul prezentei evaluări am considerat proprietatea subiect liberă de sarcini și tranzacționabilă. Dacă apar alte | |

| | |
|---|--|
| | documente sau informații, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare. |
| Observații aferente identificare imobil | <ul style="list-style-type: none"> • Evaluatorul a făcut convocarea pentru inspecția proprietății pentru data de 04.05.2023. 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 apartamentului. În cazul apariției altor informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare. • În cadrul prezentei evaluări nu am avut la dispoziție releveul aferent proprietății subiect. Suprafețele au fost preluate din Extrasul de Carte Funciară nr. 238430-C1-U1 cu cerere nr. 26854 din 03.04.2023. Dacă apar alte informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare. <ul style="list-style-type: none"> • La data inspecției din cauza absenței debitorului, identificarea ușa de acces a apartamentului subiect s-a făcut conform celor comunicate de un locatar al imobilului bloc subiect, cunoscut al proprietarului. Dacă apar alte informații, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare. |

ANEXA II



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 2

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 238430-C1-U1 București Sectorul 2

| | |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 46466 |
| Ziua | 09 |
| Luna | 06 |
| Anul | 2023 |

Cod verificare
1001409530352



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. București Sectorul 2, Str. Calusei, Nr. 23, Bl. Corp A(C1), Et. parter, Ap. A1, Jud. București
Părți comune: Hol, Casa Scari, Acoperiș.

| Nr crt | Nr. cadastral | Suprafața construită | Suprafața utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren | Observații / Referințe |
|--------|---------------|----------------------|----------------------|-------------------|------------|---------------------------------------|
| A1 | 238430-C1-U1 | 0 | 39,76 | 0.0808 | 25.2806 | Apartament cu 2 camere și dependințe. |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|---|---|-----------|
| 51102 / 07/08/2019 | | |
| Act Notarial nr. 1633, din 06/08/2019 emis de Constantinescu Tinca; | | |
| B1 | Se înființează cartea funciara 238430-C1-U1 a unitatii individuale cu numarul cadastral 238430-C1-U1/Bucuresti Sectorul 2, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 238430-C1 inscrisa in cartea funciara 238430-C1; | A1 |
| 69814 / 25/10/2019 | | |
| Act Notarial nr. 2771, din 24/10/2019 emis de NICA ADRIANA; | | |
| B5 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) CUNITA MIHAELA, - bun propriu | A1 |

C. Partea III. SARCINI

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | | Referințe |
|---|---|-----------|
| 26854 / 03/04/2023 | | |
| Hotarare Judecatoreasca nr. FN, din 21/02/2023 emis de Judecatoria Sectorului 3 Bucuresti - dosar nr. 748/301/2023; Act Administrativ nr. FN, din 20/03/2023 emis de BEJ .Dobra Ofelia-Camelia-dosar executare nr. 16/2023; | | |
| C1 | se noteaza urmărirea silita a imobilului, pentru suma de 50.293,73 lei ,in dosarul de executare nr.16/2023 - Executor judecătoresc Caliman Habet Emanuel ,ca umare a cererii formulată de creditorul Asociatia de Proprietari str.Caminului nr. 22-24 | A1 |