

**Dosar de executare silită nr.: 1109/2019 conexas
cu dosarul de executare silită nr: 1622/2020 al
BEJA AEQUITAS**

Nr. înregistrare: 27691/28.09.2023

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 44/28.09.2023

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 26.10.2023, 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. 119758-C1- U13 și numărul cadastral 119758-C1- U13 , situat în Orașul Popești-Leordeni, str. Amurgului , bl. 1S, et. D, județul Ilfov, compus din spațiu comercial amplasat la demisol, compus din grup sanitar în suprafață de 1.30 mp, vestiar în suprafață de 6.97 mp, hol în suprafață de 2.02 mp, curte lumina în suprafață de 15.03 mp, cu regim de înălțime DS+P+4E, în suprafață utilă de de 137,03 mp, suprafața construită de 161,21 mp împreună cu cota indiviză de 1551/10000 din părțile comune și cota indiviză de 7257/100 din terenul aferent imobilului, proprietatea debitorului CINEMA AUTHENTIC CONCEPT S.R.L (fostă S.C SAN AQUA PREST S.R.L), CUI 34483082, cu sediul în Oraș Voluntari, Str. GALATA, Nr. 55, Bloc C, Etaj 6, Apartament 41, Județ 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 414.000,00 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 **ALPHA BANK ROMANIA S.A.**, J40/28415/1993, cu sediul în Calea Dorobanților nr. 237B, Municipiul București, sector 1
- în contradictoriu cu debitorul
 1. **S.C. DISTRIGAZ SAN S.R.L.**, CUI 24785261, cu sediul în București, str. Huedin, nr. 10, bloc D19, sc. 1, et.4, ap. 15, cam. 1, sector 4, în calitate de împrumutat și garant real, prin administrator judiciar INTERCOM MANAGEMENT SPRL, cu sediul în București Sectorul 6, Str. VIRTUTII, Nr. 17, Bloc G3, Scara 1, Etaj 4, Ap. 45
 2. **CINEMA AUTHENTIC CONCEPT S.R.L (fostă S.C SAN AQUA PREST S.R.L)**, CUI 34483082, cu sediul în Oraș Voluntari, Str. GALATA, Nr. 55, Bloc C, Etaj 6, Apartament 41, Județ Ilfov
 3. **SANDU FLORIN LAURENȚIU**, cu domiciliul în oraș Popești Leordeni, str. Drumul Fermei, nr. 77A, ap. 1, jud. Ilfov, în calitate de fidejutor
- în baza titlului executoriu reprezentat de
 1. **Contract de credit nr. 327 încheiat la data de 23.08.2018 pentru S.C SAN AQUA PREST S.R.L împreună cu Anexa nr. 1 reprezentată de Contract de facilitate de credit la termen nr. 327/1 din 23.08.2018**
 2. **Contract de fidejusiune nr. 1937 din data de 23.08.2018 (garanție personală) SANDU FLORIN LAURENȚIU**
 3. **Contract de ipoteca mobiliara nr. 1935 din data de 23.08.2018- conturi curente/ de depozit și polițe- S.C. SAN AQUA PREST S.R.L**
 4. **Contract de ipoteca mobiliara nr. 1936 din data de 23.08.2018- conturi curente/ de depozit- S.C. DISTRIGAZ SAN S.R.L**
 5. **Contract de ipoteca Imobiliara încheiat în data de 23.08.2018, autentificat sub nr. 902 din data de 23.08.2018 de B.I.N Daniela Uidumac- S.C. SAN AQUA PREST S.R.L**
- încheierea pronunțată de:
 1. JUDECATORIA SECTORULUI 4 BUCURESTI in dosar nr. 27832/4/2019, la data de 28.10.2019 prin care a fost incuviințată executarea silită
 2. JUDECĂTORIA CORNETU, JUDEȚUL ILFOV in dosar nr. 14965/1748/2019, la data de 04.11.2019 prin care a fost incuviințată executarea silită
- încheierea emisă Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman în data de 15.04.2020 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 28.09.2023 cu privire la actualizarea cheltuielilor de executare.

și având în vedere faptul că prin încheierea pronunțată de Judecătoria Cornetu în data de 02.07.2021, în dosar nr.8519/1748/2021 prin care s-a dispus conexarea la dosarul de executare nr. 1109/2019, aflat pe rolul SPEJ DOBRA & CĂLIMAN a dosarului de executare silită nr. 1622/2020 aflat pe rolul BEJA AEQUITAS, deschis la:

- cererea de executare silită formulată de creditorul **BANCA TRANSILVANIA S.A, CUI 5022670, J12/4155/1993**, cu sediul în Cluj-Napoca, str. G. Barițiu nr. 8, județul Cluj, **cu sediul ales pentru comunicarea actelor de procedură în Bd. Dimitrie Pompeiu nr. 6A, et. 4, București, sector 2, la IMPROVEMENT CREDIT COLLECTION SRL**
- în contradictoriu cu debitorii:
 1. **S.C SAN AQUA PREST S.R.L, CUI 34483082**, cu sediul în oraș Popești Leordeni, str. Drumul Fermei, nr. 77A, cam. 1, et. 9, ap. 1, jud. Ilfov **actuală CINEMA AUTHENTIC CONCEPT S.R.L (fostă S.C SAN AQUA PREST S.R.L), CUI 34483082**, cu sediul în Oraș Voluntari, Str. GALATA, Nr. 55, Bloc C, Etaj 6, Apartament 41, Județ Ilfov
 2. **SANDU FLORIN LAURENȚIU**, cu domiciliul în oraș Popești Leordeni, str. Drumul Fermei, nr. 77A, ap. 1, jud. Ilfov, în calitate de fidejutor
- în baza titlului executoriu reprezentat de:
 1. **Contract de credit nr. 547 din data de 20.08.2018**
 2. **Contract de garanție reală mobilă asupra creanțelor existente sau viitoare și soldului contului current nr. 547/CES/01/20.08.2018**
 3. **Contract de Fideiusiune 547/FID/01/20.08.2018**
încheierea / certificatul de grefă emis de JUDECĂTORIA CORNETU, JUDEȚUL ILFOV în dosar nr. 3904/1748/2020, la data de 01.04.2020 prin care a fost incuviințată executarea silită 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 Raiffeisen Bank, 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 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 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 **ALPHA BANK ROMANIA S.A.**, J40/28415/1993, cu sediul în Calea Dorobanților nr. 237B, Municipiul București, sector 1
 - ✓ un exemplar va fi comunicat titularilor sarcinilor/drepturilor de preferință din extrasul CF:
 1. **B.E.J.A "AEQUITAS", cu sediul în București, B-dul Unirii, nr. 69, bl. G2b, tronson 1, parter și mezanin, sector 3**
 2. **BANCA TRANSILVANIA, cu sediul în Cluj-Napoca, str. George Baritiu, nr. 8, jud. Cluj, reprezentat de IMPROVEMENT CREDIT COLLECTION S.R.L cu sediul în Cluj-Napoca, str. George Baritiu, nr. 1, jud. Cluj, cu punct de lucru în București, B-dul Dimitrie Pompeiu, nr. 6A, et. 2, Clădirea Olympus House, sector 2**
 3. **ASOCIATIA DE PROPRIETARI DREAM TOWN RESIDENCE, CUI 35617549 , cu sediul în DRM. FERMEI NR. 74, POPEȘTI-LEORDENI, JUD. ILFOV**

4. **B.E.J.A MIHAILESCU ȘI ASOCIAȚII, cu sediul în B-dul. Regina Maria, nr.1, bl. P5B, sc. 1, et.8, ap. 22, sector 4, București**

5. **MASTER PRINT SUPER OFFSET SRL, cu sediul în București, sector 1, Șos. Odăii, nr. 249-251, Hala 1, Camera 1**

- ✓ un exemplar va fi comunicat debitorului proprietar **CINEMA AUTHENTIC CONCEPT S.R.L (fostă S.C SAN AQUA PREST S.R.L), CUI 34483082**, cu sediul în Oraș Voluntari, Str. GALATA, Nr. 55, Bloc C, Etaj 6, Apartament 41, Județ Ilfov
- ✓ exemplar va fi comunicat *împreună cu raportul de evaluare* debitorului

1. **S.C DISTRIGAZ SAN S.R.L, CUI 24785261**, cu sediul în București, str. Huedin, nr. 10, bloc D19, sc. 1, et.4, ap. 15, cam. 1, sector 4, în calitate de împrumutat și garant real, prin administrator judiciar INTERCOM MANAGEMENT SPRL, cu sediul în București Sectorul 6, Str. VIRTUTII, Nr. 17, Bloc G3, Scara 1, Etaj 4, Ap. 45

2. **SANDU FLORIN LAURENȚIU**, cu domiciliul în oraș Popești Leordeni, str. Drumul Fermei, nr. 77A, ap. 1, jud. Ilfov, în calitate de fidejutor

- ✓ un exemplar va fi comunicat falsului adjudecatar **MAKINVEST COM SRL , CUI 13593023, cu sediul în Galați, Bulevardul George Coșbuc, nr. 257, camera 12 et. parter, jud. Galați**
- ✓ un exemplar va fi comunicat organului fiscal local **Administrația județeană a finanțelor publice Ilfov, cu sediul în București, Str. Lucrețiu Pătrășcanu, nr.10, sector 3**

III. cate un exemplar se va afișa, conform art. 839 alin. (3) Cod procedură civilă, la:

- ✓ JUDECĂTORIA CORNETU, JUDEȚUL ILFOV cu sediul in com. Cornetu, Șoseaua Alexandriei, nr. 138, jud. Ilfov
- ✓ PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI, JUDEȚUL ILFOV cu sediul in **Piața Sf. Maria nr. 1, Popești-Leordeni, Județul Ilfov**
- ✓ sediul organului de executare: **București B-dul. Libertății nr. 20 - 22, bl. 102, parter și mezanin, Sector 5**
- ✓ locul situării imobilului **Orașul Popești-Leordeni, str. Amurgului , bl. 1S, et. D, 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

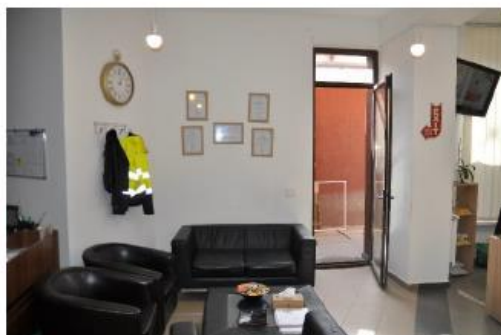
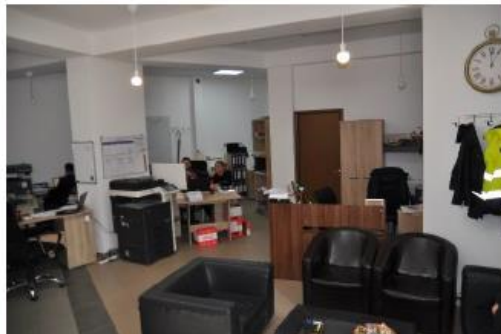
Scurtă prezentare proprietate situată în Strada Amurgului, Nr. 55, bl. 1S, Demisol, Ap. Sp. Com, Loc. Popești Leordeni, județ Ilfov

Fotografii:

Vedere acces și exterior proprietate subiect:



Vedere interioară proprietate subiect:



Descriere proprietate

Număr dosar executare	1109/2019	
Data evaluării	04.03.2020	
Executor	Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman	
Tip proprietate	Spatiu comercial amplasat la Demisol	
Adresa proprietății	localitatea Popești-Leordeni, Str. Amurgului, Nr. 55, Bl. 1S, Et. Demisol, Ap. Sp. Com., Jud. Ilfov, Lot 1, Lot 1.	
Coordonate localizare	Coordonate Google Maps: 44.369146, 26.147595	
Număr cadastral	119758-C1-U13	
Carte funciară nr.	119758-C1-U13 UAT Popești-Leordeni	
Cartier / amplasare	In extremitatea vestică a localității Popești-Leordeni, la aproximativ 800 ml de stația de metrou Dimitrie Leonida	
Încadrarea imobil	Conform informațiilor avute la dispoziție, imobilul subiect se află în zona mediană (C) a localității.	
Regim de înălțime	Demisol din Ds+P+4E	
Anul construirii	2014	
Utilități	Energie electrică, apă curentă, gaze naturale, canalizare, centrală termică	
Finisaje	Medii	
Suprafațe	Su = 137,03 mp	Cotă indiviză părți comune = 1551/10000 Cotă indiviză teren = 7257/100
Utilizare existentă	Proprietate cu destinație comercială – spațiu comercial/spațiu de birouri	
Ipoteze speciale	<ul style="list-style-type: none"> Pentru proprietatea subiect nu am avut un relevu la dispoziție. Am preluat suprafața utilă de 137,03 mp din cadrul Extrasului de Carte Funciară – estimând suprafața construită de 161,21 mp (indexare pozitivă cu 0,85 a suprafeței utile). În cazul apariției altor informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a modifica prezenta evaluare. Nu au fost puse la dispoziție documente din care să reiasă anul PIF (2014) al construcției. Acesta a fost estimat de către evaluator în urma inspecției proprietății, în corelare cu informațiile prezentate în Extrasul de Carte Funciară nr. 119758 cu nr. Cerere 240999 din 24.08.2018. În cazul apariției altor informații ne rezervăm dreptul de a revizui prezentul raport de evaluare. 	

ANEXA II

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 119758-C1-U13 Popești Leordeni

Nr. cerere	302119
Ziua	01
Luna	08
Anul	2023



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Popești Leordeni, Str Amurgului, Nr. 55, Bl. 1S, Et. DEMISOL, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Ilfov, LOT 1, LOT 1

Părți comune: SCARA, CASA SCARII, HOL ACCES SI ACOPERIS

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	119758-C1-U13	-	137,03	1551/10000	7257/100	SPATIU COMERCIAL COMPUS DIN : SPATIU COMERCIAL=126.74 MP, GRUP SANITAR=1.30 MP, VESTIAR=6.97 MP, HOL=2.02 MP, CURTE LUMINA=15.03 MP

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
240999 / 24/08/2018		
Act Notarial nr. Contract vanz aut nr.901, din 23/08/2018 emis de Uidumac Daniela;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC SAN AQUA PREST SRL, CIF:34483082	A1
Act Notarial nr. Contract ipoteca aut nr.902, din 23/08/2018 emis de Uidumac Daniela;		
B5	se noteaza interdictia de grevare cu sarcini sau servituti 1) ALPHA BANK ROMANIA SA, CIF:5062063	A1
251487 / 27/06/2023		
Act Administrativ nr. NR 18872 PV LICITATIE, din 26/06/2023 emis de Dobra Ofelia-Camelia; Act Administrativ nr. NR 18879 CERERE, din 26/06/2023 emis de Dobra Ofelia-Camelia;		
B6	se noteaza procesul verbal de licitatie din data de 26.06.2023 in dosar de executare nr. 1622/2020 prin care a fost declarat adjudecatar al imobilului MAKINVEST COM S.R.L.	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
240999 / 24/08/2018		
Act Notarial nr. Contract ipoteca aut nr.902, din 23/08/2018 emis de Uidumac Daniela;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:390138 LEI si celelalte obligatii aferente creditului 1) ALPHA BANK ROMANIA SA, CIF:5062063	A1
12962 / 16/01/2020		
Somatie nr. SOMATIE DIN DOSAR EXECUTARE NR. 1109, din 08/01/2020 emis de BEJ - CALIMAN HABET EMANUEL; Act Administrativ nr. INCHEIERE, din 04/11/2019 emis de JUDECATORIA CORNETU;		
C2	Se noteaza urmarirea imobilului pentru suma totala de 377.429,28 LEI la cererea creditorului ALPHA BANK ROMANIA SA, prin Bej Caliman Habet Emanuel	A1
66402 / 17/02/2021		
Somatie nr. 1622/2020, din 16/02/2021 emis de BEJA. AEQUITAS;		
C3	se noteaza urmarirea silita pentru suma de 228.315,63 Lei la cererea creditorului BANCA TRANSILVANIA privind pe debitorul SAN AQUA PREST	A1
462922 / 13/10/2021		
Somatie nr. NR 72594 SOMATIE DS 1109/2019, din 12/10/2021 emis de Dobra Ofelia-Camelia; Hotarare		

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

Pagina 1 din 3

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
Judecatoreasca nr. INCHEIERE DS 1109/2019, din 14/07/2021 emis de JUD CORNETU;		
C4	se noteaza urmarirea silita pentru suma de 237.995,66 Lei la cererea creditorului BANCA TRANSILVANIA, privind pe debitorul SAN AQUA PREST	A1
160971 / 11/04/2022		
Somatie nr. 390/2021, din 06/04/2022 emis de BEJA MIHAILESCU SI ASOCIATII; Hotarare Judecatoreasca nr. DOSAR 14247/1748/2021, din 03/11/2021 emis de JUDECATORIA CORNETU;		
C5	Se noteaza urmarirea imobilului, pentru suma de 11.666,33 lei la cererea creditorului MASTER PRINT SUPER OFFSET SRL	A1
208309 / 25/05/2023		
Act Administrativ nr. 167, din 21/06/2023 emis de Asociatia de proprietari Dream Town Residence;		
C7	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:14418.63 LEI reprezentand privilegiul imobiliar 1) ASOCIATIA PROPRIETARI "DREAM TOWN" RESIDENCE, POPESTI-LEORDENI, CIF:35617549	A1
232099 / 13/06/2023		
Somatie nr. dosar executare nr. 687/2023, din 10/03/2023 emis de Dobra Ofelia-Camelia; Hotarare Judecatoreasca nr. INCHEIERE, din 02/03/2023 emis de JUD BUFTEA; Act Administrativ nr. NR 15998 CERERE, din 10/03/2023 emis de Dobra Ofelia-Camelia; Hotarare Judecatoreasca nr. INCHEIERE NR. 2219 IN DOSAR NR. 4876/94/2023, din 02/03/2023 emis de JUD BUFTEA;		
C8	Se noteaza urmarirea silita pentru suma de 11.273,28 Lei la cererea creditorului ASOCIATIA PROPRIETARI "DREAM TOWN" RESIDENCE	A1