

Dosar de executare silită nr. 263/2023**PUBLICAȚIE DE VÂNZARE IMOBILIARĂ**
emisă astăzi, 21.12.2023

Subscrisa, SPEJ Bîndilă & Gârbuleț, cu datele de identificare din antet, prin **Ionela BÎNDILĂ-GÂRBULEȚ**, executor judecătorec în circumscripția Curții de Apel București, având în vedere cererea de executare silită formulată de creditorul **Regatul Țărilor de Jos, reprezentat prin Ministerul Afacerilor Externe, reprezentat la rândul său prin Ambasada Regatului Țărilor de Jos la București**, cu sediul în Municipiul București, cod poștal 020335, B-dul Dimitrie Pompeiu nr. 5-7, etajul 8 (Hermes Business Campus), Sector 2, prin reprezentant convențional SPARL Stalfort & Someșan, având sediul procedural ales în Municipiul București, cod poștal 012083, Str. Lt. Av. Vasile Fuică nr. 15, Sector 1, împotriva debitorului **ISPAS Inga**, cu domiciliul în Comuna Ștefăneștii de Jos, cod poștal 077175, Str. Florilor nr. 8, bl. B8, ap. 002, județul Ilfov, pentru recuperarea creanței datorată în temeiul titlului executoriu reprezentat de **Sentința civilă nr. 2813/ 24.03.2023, pronunțată de Judecătoria Buftea, în dosarul nr. 24140/94/2022**, precum și a cheltuielilor ocazionate de procedura de executare silită, încuviințată prin încheierea nr. 8625/ 18.08.2023, pronunțată de Judecătoria Buftea, în dosarul numărul 19148/94/2023, am demarat procedura de executare silită împotriva debitorului prin toate formele prevăzute de lege, în raport cu natura obligațiilor care îi incumbă acestuia.

Astfel, în conformitate cu prevederile art. 820 din Codul de procedură civilă, în data de 31.08.2023 am emis o somație de plată a sumelor de bani datorate în temeiul titlului executoriu sus-menționat, precum și a cheltuielilor ocazionate de procedura de executare silită.

Văzând că debitorul nu a achitat sumele de bani datorate în termen de **15 (cincisprezece) zile** de la primirea acestei somații, am continuat urmărirea silită a **imobilului aflat în proprietatea debitorului ISPAS Inga, reprezentat de apartamentul nr. 002 - compus din 3 (trei) camere și dependințe, situat în Ștefăneștii de Jos, Linia de Centură nr. 50, Complex Rezidențial Cosmopolis, Faza 1, bloc B8 (fostul bloc D2, conform numerotării stabilite inițial de către proprietar), parter, județul Ilfov, având o suprafață utilă de 105,74 mp și o suprafață totală de 130,42 mp, identificat cu nr. cadastral 54/45/1/1-C1-U2, înscris în cartea funciară nr. 4592 a localității Ștefăneștii de Jos**, căruia îi revine o cotă parte indiviză de 14,45% atât din părțile comune ale blocului, cât și din terenul aferent blocului, acesta din urmă având nr. cadastral 54/45/1/1, fiind înscris în cartea funciară nr. 4588 a localității Ștefăneștii de Jos, **urmărit silit împreună cu imobilul reprezentat de teren intravilan în suprafață de 29 mp (29,11 mp din acte) - cu destinația de grădină aferentă apartamentului nr. 002, identificat cu nr. cadastral 54/45/1/2, înscris în cartea funciară nr. 4589 a localității Ștefăneștii de Jos, aflat de asemenea în proprietatea debitorului ISPAS Inga**, cărora le corespunde o cotă parte indiviză de 0,1077% aferentă apartamentului, respectiv o cotă parte indiviză de 0,0448% aferentă grădinii - din imobilele reprezentând proprietatea comună, forțată și perpetuă, corespunzătoare Fazei I din Complexul Rezidențial Cosmopolis, compuse din terenuri intravilane în suprafață totală de 33.859,50 mp și construcțiile amplasate pe acestea, având destinația de piscină - identificate cu nr. cadastrale 54/92/18, 54/92/19, 54/92/19/C1 (în suprafață de 921 mp), 54/92/20, 54/92/21, 54/92/22, 54/92/23 și 54/92/23/C1 (în suprafață de 909 mp), fiind înscrise în cărțile funciare nr. 2574, 2575, 2576, 2577, 2578 și 2579 ale localității Ștefăneștii de Jos, precum și o cotă parte indiviză de 0,1077% aferentă apartamentului, respectiv o cotă parte indiviză de 0,0448% aferentă grădinii - din imobilul având destinația de cale de acces corespunzătoare Fazei I din Complexul Rezidențial Cosmopolis, reprezentat de teren intravilan în suprafață de 13.846,18 mp, identificat cu nr. cadastral 54/92/1 și înscris în cartea funciară nr. 2557 a localității Ștefăneștii de Jos.

Potrivit informațiilor din cuprinsul cărții funciare, imobilul reprezentat de **apartamentul nr. 002** situat în Ștefăneștii de Jos, Linia de Centură nr. 50, Complex Rezidențial Cosmopolis, Faza 1, bloc B8 (fostul bloc D2, conform numerotării stabilite inițial de către proprietar), parter, județul Ilfov, identificat cu nr. cadastral 54/45/1/1-C1-U2, înscris în cartea funciară nr. 4592 a localității Ștefăneștii de Jos, **este format din: 1 (una) sufragerie, 2 (două) dormitoare, 1 (una) bucătărie, 2 (două) băi, 1 (una) debara, 1 (unu) hol, 1 (unu) balcon - în suprafață de 4,68 mp, 1 (una) terasă - în suprafață de 20,00 mp.**

Precizăm că am solicitat ca procedura de executare silită care face obiectul dosarului nr.

263/2023 aflat pe rolul biroului nostru să fie notată în cărțile funciare ale imobilelor sus-menționate, în conformitate cu dispozițiile art. 822 alin. (1) din Codul de procedură civilă.

Având în vedere că executorul judecătoresc nu a avut posibilitatea de a evalua imobilele urmărite silit, a fost desemnat un expert tehnic pentru a stabili valoarea de circulație a acestor imobile.

Astfel, prin raportul de evaluare întocmit la data de 02.11.2023 de către societatea Logos Project SRL s-a stabilit că: *Imobilele sunt situate pe raza administrativ teritorială a localității Ștefăneștii de Jos, județul Ilfov, în cadrul ansamblului rezidențial Cosmopolis - faza I a dezvoltării, la 50 m de intersecția Str. Europa cu Str. Pădurii. Zona este una nou dezvoltată, construcțiile învecinate fiind reprezentate de blocuri cu nivel mic de înălțime P+4E și P+6E, construite după anul 2010. Dezvoltarea nu beneficiază de acces la mijloacele de transport în comun, accesul în ansamblu fiind asigurat prin liniile private de transport ale complexului. Proprietățile dispun de vecinătatea centrului comercial Cosmopolis Plaza ≈ 550 m și a supermarketului LIDL ≈ 300 m. (...) Proprietatea este amplasată la parterul unui bloc construit în anul 2008, cu regim de înălțime S+P+3E+POD. Blocul are fundație continuă de beton, structură din beton armat, închideri din cărămidă, fațadă tip termosistem și tencuieii cu vopsea decorativă, acoperiș tip șarpantă din lemn în 4 ape cu învelitoare din tablă lindab. Imobilul dispune de o scară, 2 apartamente pe nivel și un lift pe scară. La interior, în zona părților comune, s-au observat: zugrăveli cu vopsea lavabilă la parter și etaje, pardoseli și scară din beton armat placate cu marmură. La data inspecției, blocul în care se află apartamentul evaluat dispune de toate utilitățile (apă, gaz, curent, canalizare). În urma inspecției, s-a constatat că apartamentul dispune de următoarele finisaje: ușă metalică la intrare, ferestre exterioare din tâmplărie PVC cu geam termopan, balcon placat cu marmură, terasă exterioară amenajată cu pavele din beton și rigolă din lemn, două aparate de aer condiționat. Prezentul raport este întocmit în baza observațiilor inspecției exterioare și în ipoteza că finisajele interioare sunt normale-medii, iar proprietatea dispune de instalații funcționale. (...) Grădina lot 45/1/2 aferentă apartamentului (...) este amplasată pe spatele blocului, către spațiile verzi și piscina ansamblului, având o formă regulată, o deschidere de 10,23 m și o adâncime de 4,00 m. În urma inspecției s-a constatat că lotul nu are împrejmuire sau delimitare, este parțial ocupat de terasă - în suprafață de 20,00 mp, restul fiind amenajat ca spațiu verde.*

Precizăm faptul că, potrivit extraselor cărților funciare ale imobilelor urmărite silit, acestea sunt grevate de următoarele sarcini:

- ipotecă de rang I constituită în favoarea Garanti Bank SA, pentru suma de 94.539,00 Euro + dobânzi;
- ipotecă de rang II constituită în favoarea Garanti Bank SA, pentru suma de 33.900,00 Euro + dobânzi;
- ipotecă de rang III constituită în favoarea Garanti Bank SA, pentru suma de 559.415,00 Lei și celelalte obligații aferente creditului;
- urmărirea silită care face obiectul dosarului nr. 263/2023 aflat pe rolul biroului nostru.

Astfel, arătăm faptul că, în procedura de executare sus-menționată, a intervenit și creditorul ipotecar **Garanti Bank SA - CUI 25394008**, cu sediul în Municipiul București, Șos. Fabrica de Glucoză nr. 5, Business Centre Novo Park 3, clădirea F, et. 5 și 6, Sector 2, în baza titlului executoriu reprezentat de **Contractul de credit de consum nr. 212898/ 08.08.2017, garantat prin Contractul de ipotecă imobiliară autentificat prin încheierea nr. 4161/ 08.08.2017 emisă de SPN Justus**, această intervenție fiind încuviințată prin încheierea nr. 13933/ 19.12.2023, pronunțată de Judecătoria Buftea, în dosarul nr. 30627/94/2023.

Conform raportului de evaluare depus la dosar, valoarea de circulație a imobilului reprezentat de apartamentul nr. 002 situat în Ștefăneștii de Jos, Linia de Centură nr. 50, Complex Rezidențial Cosmopolis, Faza 1, bloc B8 (fostul bloc D2, conform numerotării stabilite inițial de către proprietar), parter, județul Ilfov, identificat cu nr. cadastral 54/45/1/1-C1-U2, înscris în cartea funciară nr. 4592 a localității Ștefăneștii de Jos, urmărit silit împreună cu imobilul reprezentat de teren intravilan cu destinația de grădină aferentă apartamentului nr. 002, acesta din urmă fiind identificat cu nr. cadastral 54/45/1/2, înscris în cartea funciară nr. 4589 a localității Ștefăneștii de Jos, este de **745.000.00 Lei**.

Având în vedere faptul că, la termenul de licitație stabilit pentru data de 21.12.2023, ora 10:00, nu s-a prezentat nici o persoană interesată să cumpere imobilul sus-menționat, **prin prezenta se aduce la cunoștință generală faptul că, în data de 18.01.2024, ora 10:00, va avea loc un nou termen pentru vânzarea la licitație publică a imobilului reprezentat de apartamentul nr. 002 - compus din 3 (trei) camere și dependințe, situat în Ștefăneștii de Jos, Linia de Centură nr. 50, Complex Rezidențial Cosmopolis, Faza 1, bloc B8 (fostul bloc D2, conform numerotării stabilite inițial de către proprietar), parter, județul Ilfov, având o suprafață utilă de 105,74 mp și o suprafață totală de 130,42 mp, identificat cu nr.**

cadastral 54/45/1/1-C1-U2, înscris în cartea funciară nr. 4592 a localității Ștefăneștii de Jos, căruia îi revine o cotă parte indiviză de 14,45% atât din părțile comune ale blocului, cât și din terenul aferent blocului, acesta din urmă având nr. cadastral 54/45/1/1, fiind înscris în cartea funciară nr. 4588 a localității Ștefăneștii de Jos, urmărit silit împreună cu imobilul reprezentat de teren intravilan în suprafață de 29 mp (29,11 mp din acte) - cu destinația de grădină aferentă apartamentului nr. 002, identificat cu nr. cadastral 54/45/1/2, înscris în cartea funciară nr. 4589 a localității Ștefăneștii de Jos, cărora le corespunde o cotă parte indiviză de 0,1077% aferentă apartamentului, respectiv o cotă parte indiviză de 0,0448% aferentă grădinii - din imobilele reprezentând proprietatea comună, forțată și perpetuă, corespunzătoare Fazei I din Complexul Rezidențial Cosmopolis, compuse din terenuri intravilane în suprafață totală de 33.859,50 mp și construcțiile amplasate pe acestea, având destinația de piscină - identificate cu nr. cadastrale 54/92/18, 54/92/19, 54/92/19/C1 (în suprafață de 921 mp), 54/92/20, 54/92/21, 54/92/22, 54/92/23 și 54/92/23/C1 (în suprafață de 909 mp), fiind înscrise în cărțile funciare nr. 2574, 2575, 2576, 2577, 2578 și 2579 ale localității Ștefăneștii de Jos, precum și o cotă parte indiviză de 0,1077% aferentă apartamentului, respectiv o cotă parte indiviză de 0,0448% aferentă grădinii - din imobilul având destinația de cale de acces corespunzătoare Fazei I din Complexul Rezidențial Cosmopolis, reprezentat de teren intravilan în suprafață de 13.846,18 mp, identificat cu nr. cadastral 54/92/1 și înscris în cartea funciară nr. 2557 a localității Ștefăneștii de Jos.

Vânzarea va avea loc la sediul SPEJ Bîndilă & Gârbuleț din București - 040107, B-dul Unirii nr. 20, bl. 5C, sc. A, et. 6, ap. 43, Sector 4.

Prețul de la care începe licitația stabilită pentru data de 18.01.2024 ora 10:00 este de 558.750,00 Lei, reprezentând 75% din prețul de pornire al primei licitații.

Dacă nu se obține prețul de începere al acestei licitații, respectiv 558.750,00 Lei, și există cel puțin doi licitatori, la același termen, bunul va fi vândut la cel mai mare preț oferit, dar nu mai puțin de 30% din prețul de pornire a primei licitații.

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 întocmită în conformitate cu dispozițiile art. 839 din Codul de procedură civilă și urmează a fi afișată la sediul executorului judecătorec, la sediul Judecătoriei Buftea, la sediul Primăriei Ștefăneștii de Jos, precum și la locul situării imobilului, sens în care se vor încheia procese-verbale care vor fi depuse la dosarul de executare silită.

În îndeplinirea procedurii prevăzute la art. 839 alin. (4) din Codul de procedură civilă, coroborat cu art. 846 alinb. (8) din Codul de procedură civilă, se va proceda la afișarea acestei publicații pe pagina de internet a Registrului de publicitate a vânzării de bunuri supuse executării silită (<https://www.unejr.ro/>).

Îi somăm pe toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului urmărit să îl anunțe pe executorul judecătorec înainte de data stabilită pentru vânzare.

Potrivit dispozițiilor art. 839 alin. (1) lit. l) din Codul de procedură civilă, ofertanții au obligația să depună o garanție reprezentând 10% din prețul de pornire a licitației, în contul de contemnări nr. **RO96 BREL 0002 0022 5508 0101, deschis la Libra Internet Bank, pe seama și la dispoziția SPEJ Bîndilă & Gârbuleț - CIF: RO42155299, pentru dosarul de executare sus-menționat.**

Îi invităm pe toți cei care doresc să cumpere imobilul să se prezinte la termenul de vânzare, la locul fixat în acest scop, având asupra lor cartea de identitate, iar până la acest termen să prezinte oferte de cumpărare, care să cuprindă prețul oferit și condițiile de plată ale acestuia. Termenul limită pentru depunerea ofertelor de cumpărare însoțite de dovezile de contemnare a garanției este 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.

În conformitate cu dispozițiile art. 844 alin. (2) coroborat cu art. 768 alin. (2) din Codul de procedură civilă, creditorii urmăritori sau intervenienți nu sunt obligați, dacă au rang util de preferință, să depună garanția de participare la licitație, decât pentru a acoperi, dacă este cazul, diferența dintre valoarea garanției și propria creanță. De asemenea, sunt dispensate de obligația de a depune garanția de participare la licitație 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.

**Executor judecătorec
Ionela BÎNDILĂ-GÂRBULEȚ**



