

**Dosar de executare silită nr.: 2903/2023 și dosar**  
**2904/2023 conexate**  
Nr. înregistrare: 8197/26.01.2024

## **PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 2/26.01.2024**

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 23.02.2024, 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. 227211-C1-U8 (nr. CF vechi:12716) și numărul cadastral 227211-C1-U8 (nr. cadastral vechi:1037/6), situat în București, Șos. Mihai Bravu, Nr. 186, Bl. 212, Sc. A, Et. 1, Ap. 6, sector 2, compus din apartament cu două camere de locuit și dependințe( bucătărie, hol, debara, cămară, grup sanitar, balcon=3,19 mp) având o suprafață utilă de 58,94 mp și o suprafață totală de 62,13 mp, 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 dreptul de folosință pe toată durata existenței construcției asupra terenului în suprafață de 10,89 mp aferent apartamentului, proprietatea debitorului ȘTEFĂNESCU ALEXANDRU-VALENTIN, cu domiciliul în Sos. Mihai Bravu nr. 186, bl. 212, sc. A, et. 4, ap. 15, Municipiul București, sector 2**

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 389.175,00 lei, reprezentând 75% din valoarea stabilită pentru prima licitație, conform art. 837 Cod procedură civilă.**

## **Executarea silită se efectuează având în vedere:**

### **Dosarul nr.2903/2023**

- deschis la cererea de executare silită formulată de creditorul **ALPHA BANK ROMÂNIA S.A., CUI 5062063**, J40/28415/1993, cu sediul în Șos. București-Ploiești nr. 172-176, clădirea Platinum Business & Convention Center Cod Postal 015016, et. 4, Municipiul București, sector 1, **cu domiciliul ales pentru comunicarea actelor de procedură în București, Splaiul Unirii nr. 76, River Plaza, Clădirea A, et. 7, sector 4**, reprezentat de SIOUFAS & COLABORATORII
- în contradictoriu cu debitorul **ȘTEFĂNESCU ALEXANDRU-VALENTIN**, cu domiciliul în Sos. Mihai Bravu nr. 186, bl. 212, sc. A, et. 4, ap. 15, Municipiul București, sector 2
- în baza titlului executoriu reprezentat de **Contract de credit 137ARPD212110002 din data de 30.07.2021**
- încheierea pronunțată de: JUDECATORIA SECTOR 2 BUCUREȘTI in dosar nr. 19677/300/2023, la data de 08.09.2023 prin care a fost incuviințată executarea silită
- încheierea emisă Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman în data de 19.12.2023 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 26.01.2024 cu privire la actualizarea cheltuielilor de executare.

**și**

### **Dosarul nr. 2904/2023**

- deschis la cererea de executare silită formulată de creditorul **ALPHA BANK ROMÂNIA S.A., CUI 5062063**, J40/28415/1993, cu sediul în Șos. București-Ploiești nr. 172-176, clădirea Platinum Business & Convention Center Cod Postal 015016, et. 4, Municipiul București, sector 1, **cu domiciliul ales pentru comunicarea actelor de procedură în București, Splaiul Unirii nr. 76, River Plaza, Clădirea A, et. 7, sector 4**, reprezentat de SIOUFAS & COLABORATORII
- în contradictoriu cu debitorul **ȘTEFĂNESCU ALEXANDRU-VALENTIN**, cu domiciliul în Sos. Mihai Bravu nr. 186, bl. 212, sc. A, et. 4, ap. 15, Municipiul București, sector 2
- în baza titlului executoriu reprezentat de: **Contract de credit 137A1NG212110002 din data de 30.07.2021, anexat în copie certificate**
- încheierea pronunțată de: JUDECATORIA SECTOR 2 BUCUREȘTI in dosar nr. 19668/300/2023, la data de 14.09.2023 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 17 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 ROMÂNIA S.A., CUI 5062063**, J40/28415/1993, cu sediul în Șos. București-Ploiești nr. 172-176, clădirea Platinum Business & Convention Center Cod Postal 015016, et. 4, Municipiul București, sector 1, **cu domiciliul ales pentru comunicarea actelor de procedură în București, Splaiul Unirii nr. 76, River Plaza, Clădirea A, et. 7, sector 4**, reprezentat de SIOUFAS & COLABORATORII
  - ✓ un exemplar va fi comunicat titularilor sarcinilor/drepturilor de preferință din extrasul CF:
    1. **STATUL ROMÂN PRIN MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE, cu sediul în B-dul Libertății, nr.16, sector 5, cod 050706, București**
    2. **OTP BANK ROMANIA SA, CUI 7926069, cu sediul în București Sectorul 1, Str. BUZESTI, Nr. 66-68**
    3. **BEJ ENACHE ANCA, cu sediul în Str. Ienachita Vacarescu nr. 1, et. 4, ap. 12, sector 4, Bucuresti**
    4. **BANCA TRANSILVANIA SA, CUI 5022670, cu sediul în Municipiul Cluj-Napoca, Calea DOROBANȚILOR, Nr. 30-36, Județ Cluj**
    5. **ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI Șos. Mihai Bravu, Nr. 186, Bl. 212, Sc. A , cu sediul în Șos. Mihai Bravu, Nr. 186, Bl. 212, Sc. A, București, sector 2**
    6. **BEJ ȘERBĂNESCU VALERIU, cu sediul în str. Dristorului nr. 68, Sector 3, București**
    7. **INVESTCAPITAL Ltd, cu sediul în The Hub, Triq Sant'andrija, San Gwann, Sgn, 1612, Malta**
    8. **BEJ TUDORACHE AURELIAN, cu sediul în Maria Rosetti 6, Clădirea Rosetti Tower, parter, București, Sector 2**
    9. **FIRST BANK S.A., CUI 7025592, cu sediul în București Sectorul 1, Șos. NICOLAE TITULESCU, Nr. 29-31**
  - ✓ un exemplar va fi comunicat debitorului proprietar **ȘTEFĂNESCU ALEXANDRU-VALENTIN**, cu domiciliul în Sos. Mihai Bravu nr. 186, bl. 212, sc. A, et. 4, ap. 15, Municipiul București, sector 2
  - ✓ un exemplar va fi comunicat organului fiscal local **ADMINISTRAȚIA SECTOR 2 A FINANTELOR PUBLICE , cu sediul în str. C.A.Rosetti, nr.39, Sector 2, București**
- III. câte un exemplar se va afișa, conform art. 839 alin. (3) Cod procedură civilă, la:
  - ✓ **JUDECĂTORIA SECTOR 2 BUCUREȘTI** cu sediul în București, B-dul. Unirii nr. 37, sector 3
  - ✓ **PRIMĂRIA SECTORULUI 2 BUCUREȘTI** cu sediul în 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, Șos. Mihai Bravu, Nr. 186, Bl. 212, Sc. A, Et. 1, Ap. 6, sector 2;**

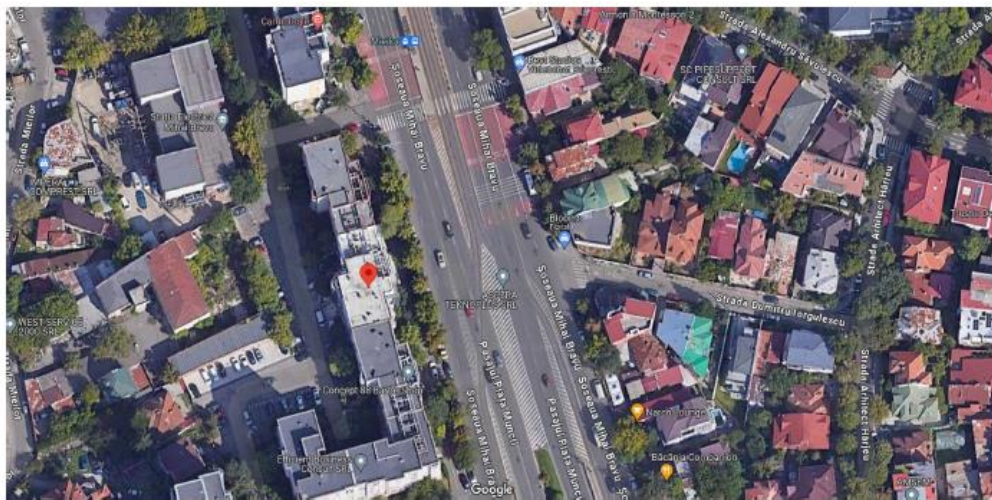
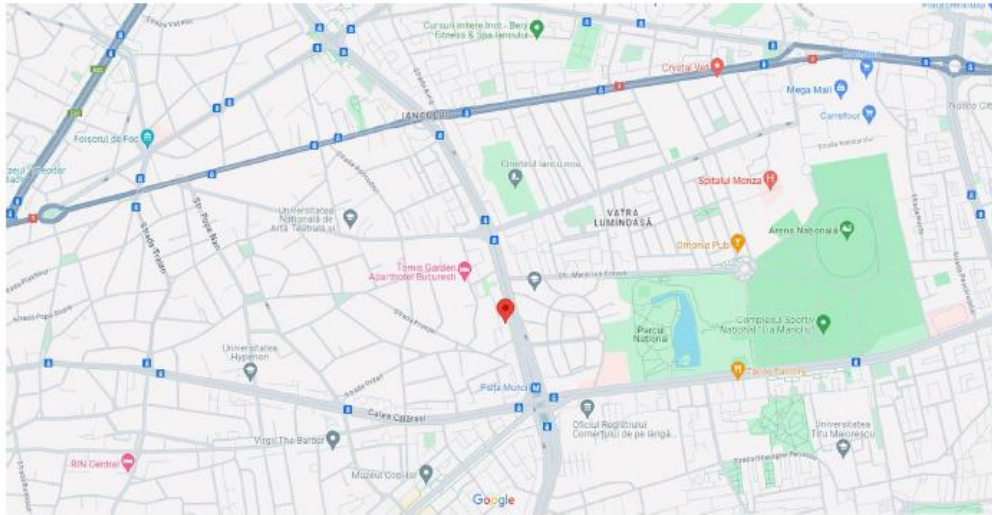
IV. pentru îndeplinirea procedurii prevăzute de art. 839 alin. (4) Cod procedură civilă, se va proceda la:

- publicarea în extras într-un ziar de circulație națională,
- publicarea pe pagina de internet [www.executare.ro](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**



**Caracteristici fizice:**

- Nu am avut la dispoziție un act din care să reiasă anul de construire al blocului. Anul de construire al imobilului (anii 1980) a fost estimat de evaluator pe baza inspecției exterioare și a analizei pieței. În cazul apariției altor documente sau informații, ne rezervăm dreptul de a revizui raportul de evaluare.
- În cadrul prezentei evaluări nu am avut la dispoziție releveul aferent proprietății subiect și am presupus ca compartimentarea actuala corespunde cu realitatea de la OCPI. Suprafețele au fost preluate din documentele de proprietate puse la dispoziția evaluatorului. În cazul apariției altor documente sau informații, ne rezervăm dreptul de a revizui prezentul raport de evaluare.
- În cadrul prezentei evaluări nu am avut la dispoziție un plan de amplasament și delimitare pentru localizarea proprietății subiect. Localizarea s-a realizat la data inspecției după adresa din documentele de proprietate puse la dispoziția evaluatorului. Dacă apar alte documente sau informații, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare.

Evaluatorul a făcut convocarea pentru inspecția proprietății (pentru data de 22.11.2023). 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.

- o Suprafață utilă apartament = 58,94 mp – conform Extras CF și Contract Vânzare
- o Suprafață balcon = 3,19 mp
- o Suprafață utilă totală = 62,13 mp

**Observatie:**

Aria desfășurată nu este inserată în vreun document pus la dispoziția evaluatorului, așadar, pentru calculul costului de înlocuire net al apartamentului s-a folosit recomandarea din Codul Fiscal în vigoare la data evaluării:  $Ad = Au \times 1,4$

o Utilități:

- Rețea urbană de energie electrică: existentă
- Rețea urbană de apă: existentă
- Rețea urbană de termoficare: existentă
- Rețea urbană de gaze: existentă
- Rețea urbană de canalizare: existentă

*Caracteristici juridice:*

- o Utilizare legală: Rezidențială;
- o Servituți de trecere: Nu este cazul;

## **2.18 Descrierea amenajărilor și construcțiilor**

**Descrierea blocului:**

Regim de înălțime: Parter + 8 Etaje + Terasa necirculabilă;

**Clădirea are următorul sistem constructiv:**

- o Fundații din beton armat de tip radier general;
- o Structura de rezistență este din diafragme de beton armat cu planșeu de beton și fața de prefabricate;
- o Pereți de compartimentare = diafragme din beton armat;
- o Pereți de închidere perimetrală din beton armat și zidărie de cărămidă;
- o Planșee din beton armat;
- o Acoperiș tip terasa necirculabilă;

**Descrierea apartamentului:**

- o Starea actuală: proprietate rezidențială.
- o Finisaje interioare: medii – estimate de evaluator pe baza inspecției exterioare

**Instalații și dotări:**

- o Instalații electrice: da;
- o Alimentare cu apă: da;
- o Canalizare: da;
- o Încălzire și apă caldă: da.

### 5.1. Fotografii ale proprietății

Vedere acces proprietate subiect și exterior imobil bloc:



Vedere casa scarii, palier și ap. subiect:



	Nr. ap.	Nr. pers.	Cota parte	Cheltuieli pe index contor		
				Apa rece lei	Apa calda lei	Citire anometra
	1	1	4,041	103,04	50,72	10
	2	2	4,041	63,68	0,00	5
	3	8	3,750	70,65	0,00	5
	4	1	1,930	36,60	24,55	5
	5	1	3,699	47,43	0,00	5
	6	0	2,899	46,92	20,80	10
	7	2	3,751	64,27	91,04	10
	8	1	1,930	48,85	10,39	5
	9	4	3,694	173,87	121,31	10
	10	2	2,922	38,73	61,13	10
	11	1	3,718	22,66	39,49	10
	12	1	1,950	0,41	0,00	5
	13	2	3,662	36,53	28,41	10
	14	1	2,922	24,01	0,00	10

Total lună	Restante		Plată	Nr. ap.
	Restanță întreținere	Total restante		
345,04			345,04	1
274,98	0	- 2,50	272,48	2
317,17			317,17	3
159,78	- 16,75	- 16,75	143,03	4
219,22	- 5,93	- 5,93	213,29	5
216,40			216,40	6
359,99	- 4,04	- 4,04	355,95	7
157,87	- 0,07	- 0,07	157,80	8
503,24	- 0,80	- 0,80	502,44	9
255,24			255,24	10
240,09			240,09	11
99,87	- 0,30	- 0,30	99,57	12
250,00	0,00	0,00	250,00	13

## 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. 227211-C1-U8 București Sectorul 2

Nr. cerere	108139
Ziua	19
Luna	12
Anul	2023

Cod verificare  
100162458419



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:12716  
Nr. cadastral vechi:1037/6

**Adresa:** Loc. București Sectorul 2, Sos Mihai Bravu, Nr. 186, Bl. 212, Sc. A, Et. 1, Ap. 6, Jud. București

**Părți comune:** Casa scării, Holuri, Coridoare, Terasa, Instalații Tehnice, Alte părți comune.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	227211-C1-U8	-	-	0/1	0	Descriere: AP. COMPUS DIN 2 (DOUA) CAMERE SI DEPENDINTE CU O SUPRAF. UTILA DE 58,94 MP SI COTA PARTE INDIVIZA DIN PARTILE SI DEPENDINTELE COMUNE ALE IMOBILULUI SI TEREN AFERENT ÎN SUPRAFAȚA DE 10,89 MP ATRIBUIT ÎN FOLOSINȚA

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

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>42470 / 12/07/2017</b>		
Act Notarial nr. 2189, din 11/07/2017 emis de Costache Oana Cristina;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) STEFANESCU ALEXANDRU VALENTIN	A1
Act Administrativ nr. PC9_339217, din 21/06/2017 emis de FNGCİMM SA IFN;		
B4	se noteaza interdictia de instrainare a imobilului pe o perioada de 5 ani de la data dobandirii acestuia, precum si interdictia de grevare a acestuia, cu alte sarcini, pe intreaga durata a finantarii 1) STATUL ROMÂN REPREZENTAT DE MINISTERUL FINANȚELOR PUBLICE, CIF:14367083 2) OTP BANK ROMANIA SA, CIF:7926069	A1

#### C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>42470 / 12/07/2017</b>		
Act Administrativ nr. PC9_339217, din 21/06/2017 emis de FNGCİMM SA IFN;		
C5	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:256500 RONproportional cu procentul de garantare. 1) STATUL ROMÂN REPREZENTAT DE MINISTERUL FINANȚELOR PUBLICE, CIF:14367083 2) OTP BANK ROMANIA SA, CIF:7926069	A1
<b>85340 / 11/10/2023</b>		
Hotarare Judecatoreasca nr. FN, din 14/09/2023 emis de JUDECATORIA SECTOR 2 BUCUREȘTI, DOSAR NR. 19668/300/2023; Somatie nr. 61404, din 09/10/2023 emis de BEJ Dobra Ofelia-Camelia, Dosar nr. 2904/2023;		
C6	se notează urmărirea silită a imobilului, pentru suma de 51.584,81 Lei , ca urmare a cererii formulate de creditorul ALPHA BANK ROMANIA SA	A1
<b>85512 / 11/10/2023</b>		
Hotarare Judecatoreasca nr. FN, din 20/09/2023 emis de JUDECATORIA SECTORULUI 2 - DOSAR 22905/300/2023; Somatie nr. FN, din 06/10/2023 emis de BEJ ENACHE ANCA - DOSAR 741/2023;		
C7	Se notează urmărirea silită a imobilului, debitor fiind STEFANESCU ALEXANDRU VALENTIN, în favoarea creditorului BANCA TRANSILVANIA SA pentru suma de 67535,77 LEI	A1
<b>85330 / 11/10/2023</b>		

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
Hotarare Judecatoreasca nr. f.n., din 08/09/2023 emis de Judecătoria Sector 2 - dosar nr. 19677/300/2023; Somatie nr. 61383, din 09/10/2023 emis de Dobra Ofelia-Camelia - dosar executare nr. 2903/2023;		
C8	se noteaza urmărirea silita a imobilului, pentru suma de 52.058,03 lei în dosarul de executare nr. 2903/2023 - Executor judecătoresc Dobra Ofelia-Camelia, ca urmare a cererii formulate de creditorul Alpha Bank Romania SA	A1
<b>101782 / 29/11/2023</b>		
Hotarare Judecatoreasca nr. FN, din 12/10/2023 emis de Judecătoria Sectorului 2 București - Dosar nr. 26398/300/2023; Somatie nr. FN, din 29/11/2023 emis de executor judecătoresc Șerbănescu Valeriu - dosar nr. 1399/VS/2023;		
C9	se noteaza urmărirea silita a imobilului, pentru suma de 121.209, 27 lei în dosarul de executare nr. 1399/VS/2023 - executor judecătoresc Șerbănescu Valeriu, ca urmare a cererii formulate de creditorul InvestCapital LTD	A1
<b>103305 / 06/12/2023</b>		
Somatie nr. fn, din 06/12/2023 emis de BEJ.TUDORACHE AURELIAN-dosar nr.184/2023; Hotarare Judecatoreasca nr. FN, din 28/11/2023 emis de Judecătoria Sectorului 2 București-dosar nr. 30762/300/2023;		
C10	se noteaza urmărirea silita a imobilului, pentru suma totala de 136.566,09 lei în dosarul de executare nr. 184/2023 - executor judecătoresc Tudorache Aurelian, ca urmare a cererii formulate de creditorul FIRST BANK SA	A1