

Dosar de executare silită nr.: 1875/2022

Nr. înregistrare: 10986/19.07.2024

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 13/19.07.2024

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 12.08.2024, ora 14:00, 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. 38136 și numărul cadastral 38136, situat în Comuna Dragalina, sat Drajna Nouă, Str. Centrala nr. 56, județul Calarasi, compus din teren intravilan în suprafață măsurată de de 811 m.p., împreună cu construcțiile C1 (nr. cad. 38136-C1) și C2 (nr. cad. 38136-C2) edificate pe acesta, proprietatea debitorului

• **NEAGU MARIUS-CONSTANTIN**, cu domiciliul în Str. Centrala nr. 56, Sat. Drajna Noua, Comuna Dragalina, județul Calarasi, *în calitate de împrumutat*

• **NEAGU LILIANA-DORINA**, cu domiciliul în str. Centrală, nr. 56, sat. Drajna Nouă, Comuna Dragalina, județul Calarasi

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 108.825,00 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 **TBI BANK EAD, CUI 131134023**, reînregistrată în Registrul Comerțului ținut de Agenția de Înregistrare de pe lângă Ministerul Justiției, autorizată ca instituție bancară și

desfășurând activitate bancară conform licenței nr. B 30 și Ordinelor Băncii Naționale a Bulgariei nr. RD 22-1067/13.08.2003, RD 22-1560/20.07.2007, RD 22-2270/16.11.2009, RD 22-0451/28.02.2012 și RD nr. 22-0451/22.10.2012, cu sediul în Republica Bulgaria, Sofia, 1421, str. Dimitar Hadzhikotzev 52-54, **cu sediul ales pentru comunicarea actelor de procedură în București, str. Puțul lui zamfir nr. 8-12, P + et. 1, sector 1**, reprezentat de Consilier juridic Andrei Grigoriu

- în contradictoriu cu debitorul
 1. **NEAGU MARIUS-CONSTANTIN**, cu domiciliul în Str. Centrala nr. 56, Sat. Drajna Noua, Comuna Dragalina, județul Calarasi, *în calitate de împrumutat*
 2. **NEAGU LILIANA-DORINA**, cu domiciliul în str. Centrală, nr. 56, sat. Drajna Nouă, Comuna Dragalina, județul Calarasi
- în baza titlului executoriu reprezentat de **Contract de credit 20202008502 din data de 21-05-2020**
- încheierea pronunțată de:
 1. JUDECATORIA CALARASI, JUDETUL CALARASI in dosar nr. 2212/202/2022, la data de 21.04.2022 prin care a fost incuviințată executarea silită
 2. JUDECATORIA CALARASI, JUDETUL CALARASI in dosar nr. 1616/202/2023, la data de 21.03.2023 prin care a fost incuviințată executarea silită
- încheierea emisă Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman în data de 02.08.2023 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 19.07.2024 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 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 **TBI BANK EAD, CUI 131134023**, reînregistrată în Registrul Comerțului ținut de Agenția de Înregistrare de pe lângă Ministerul Justiției, autorizată ca instituție bancară și desfășurând activitate bancară conform licenței nr. B 30 și Ordinelor Băncii Naționale a Bulgariei nr. RD 22-1067/13.08.2003, RD 22-1560/20.07.2007, RD 22-2270/16.11.2009, RD 22-0451/28.02.2012 și RD nr. 22-0451/22.10.2012, cu sediul în Republica Bulgaria, Sofia, 1421, str. Dimitar Hadzhikotzev 52-54, cu sediul ales pentru comunicarea actelor de procedură în București, str.

Puțul lui zamfir nr. 8-12, P + et. 1, sector 1, reprezentat de Consilier juridic Andrei Grigoriu

- ✓ un exemplar va fi comunicat titularilor sarcinilor/drepturilor de preferință din extrasul CF:

1. **BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ SA**, cu sediul în București Sectorul 6, Calea Plevnei nr. 159, BUSINESS GARDEN BUCHAREST, CLADIREA A, Etaj 6

2. **BEJA Catalin Visan si Manuel Andrei Dorcioman**, cu sediul în Bdul. I.C Bratianu nr.39 bl. P6 sc.2 ap. 37, sector 3

3. **BEJ Moldoveanu Adrian**, cu sediul în str. Stirbei Voda nr. 95, bl. 25B, sc. 1, et. 1, ap. 1, sector 1.

4. **BT DIRECT IFN S.A.**, CUI 16036850, cu sediul în Municipiul Cluj-Napoca, Str. Constantin Brâncuși, Nr. 74-76, Etaj 3, Județ Cluj

5. **SCPEJ Themis**, cu sediul în Str. Cuza Voda nr. 90, sector 4, Bucuresti

- ✓ un exemplar va fi comunicat debitorului proprietar
 - **NEAGU MARIUS-CONSTANTIN**, cu domiciliul în Str. Centrala nr. 56, Sat. Drajna Noua, Comuna Dragalina, județul Calarasi, *în calitate de împrumutat*
 - **NEAGU LILIANA-DORINA**, cu domiciliul în str. Centrală, nr. 56, sat. Drajna Nouă, Comuna Dragalina, județul Calarasi

- ✓ un exemplar va fi comunicat organului fiscal local **Administrația Județeană a Finanțelor Publice CĂLĂRAȘI**, cu sediul în Strada Eroii Revoluției 22 Decembrie 1989, nr. 6-8, Călărași

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

- ✓ **JUDECĂTORIA CĂLĂRAȘI, JUDEȚUL CĂLĂRAȘI** cu sediul in Municipiul Călărași, Str. București nr. 106 cod poștal 910068, județul Călărași
- ✓ **PRIMĂRIA COMUNEI DRAGALINA, JUDEȚUL CĂLĂRAȘI** cu sediul in Com. Dragalina, Bd-ul General Ioan Dragalina nr. 46, Jud. Călărași
- ✓ sediul organului de executare: **București B-dul. Libertății nr. 20 - 22, bl. 102, parter și mezanin, Sector 5**
- ✓ locul situării imobilului **Comuna Dragalina, sat Drajna Nouă, Str. Centrala nr. 56, județul Calarasi;**

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,
Dobra Ofelia Camelia

Red. M.C.

ANEXA I

Vedere acces și exterior proprietate subiect:





Număr dosar executare	1875/2022
Data evaluării	06.07.2023
Executor	Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman
Tip proprietate	Imobil identificat prin Cartea Funciară nr. 38136 și numărul cadastral 38136 compus din teren intravilan în suprafață măsurată de de 809 mp (conform Contract de Vânzare), împreună cu construcțiile C1 (nr. cad. 38136-C1) și C2 (nr. cad. 38136-C2) edificate pe acesta
Adresa proprietății	Comuna Dragalina, Sat Drajna Nouă, Strada Centrală nr. 56, Județ Călărași
Coordonate localizare	44.419270, 27.377796
Numere cadastrale	Teren: 38136 Construcții: 38136-C1 38136-C2
Carte funciară nr.	38136 UAT Dragalina
Cartier / amplasare	Comuna Dragalina, Sat Drajna Nouă, Strada Centrală nr. 56, Județ Călărași
Incadrarea in zona fiscala	Nu am avut informații despre încadrarea proprietății subiect din punct de vedere fiscal. Din punct de vedere geografic aceasta este situată în zona mediană a localității.

Regim de înălțime	Parter – pentru ambele construcții																			
Utilități	Energie electrica, apă din put, fosa septica, incalzire cu sobe pe lemne																			
Sistem constructiv	Conform informațiilor din documentele de proprietate construcțiile sunt din chirpici, construcția C1 fiind întreținută, iar anexa C2 în stare avansată de degradare.																			
Finisaje	Medii – estimate de evauator pe baza inspecției exterioare pentru C1 La data inspecției s-a constatat că anexa C2 este în stare avansată de degradarea și existența unor construcții ușoare pe teren, pe care, din lipsa accesului la interiorul proprietății, neputând fiind inspectate, nu au fost luate în considerare în cadrul prezentei evaluări. Dacă apar alte informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare.																			
Suprafețe	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tip proprietate</th> <th>Număr cadastral</th> <th>Suprafață construită</th> <th>Suprafață construită desfășurată</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Teren</td> <td>38136</td> <td>809</td> <td>809</td> </tr> <tr> <td>Clădire C1 - Locuință</td> <td>38136-C1</td> <td>84</td> <td>84</td> </tr> <tr> <td>Clădire C2 - Anexă</td> <td>38136-C2</td> <td>65</td> <td>65</td> </tr> </tbody> </table>				Tip proprietate	Număr cadastral	Suprafață construită	Suprafață construită desfășurată	Teren	38136	809	809	Clădire C1 - Locuință	38136-C1	84	84	Clădire C2 - Anexă	38136-C2	65	65
	Tip proprietate	Număr cadastral	Suprafață construită	Suprafață construită desfășurată																
Teren	38136	809	809																	
Clădire C1 - Locuință	38136-C1	84	84																	
Clădire C2 - Anexă	38136-C2	65	65																	
	<p>Teren S totală teren = 809 mp (informație din Contractul de Vânzare cu încheiere de autentificare nr. 226 din 29.01.2021) 811 mp (informație din Extras de Carte Funciară nr. 38136 cu cerere nr. 36970 din 28.06.2022) În cadrul prezentei evaluări, din motive de prudențialitate am luat în considerare suprafața conform mențiune din Contractul de Vânzare cu încheiere de autentificare nr. 226 din 29.01.2021, respectiv suprafața de 809 mp.</p>																			
Utilizare existentă	Proprietatea cu destinație rezidențială																			
Ipoteze speciale	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Conform Extrasului de Carte Funciară avut la dispoziție este notată urmărirea silită în favoarea TBI BANK EAD. Evaluarea a fost făcută în premiza acurateții datelor despre proprietar precum și a dreptului deplin de proprietate, valabil, tranzacțional și liber de orice sarcină. ➤ În cadrul prezentei evaluări nu am avut la dispoziție releveul aferent proprietății subiect. Am considerat că compartimentarea corespunde cu realitatea de la OCPI. Suprafața construcțiilor a fost preluată din Extrasul de Carte Funciară pus la dispoziție. În cazul apariției altor documente sau informații, ne rezervăm dreptul de a revizui prezentul raport. 																			

	<ul style="list-style-type: none">➤ Evaluatorul a făcut o convocare pentru inspecția proprietății (pentru data de 06.07.2023). Din cauza lipsei de posibilitate de acces în interiorul locuinței, prezenta evaluare a fost realizată cu inspecție exterioară, luând în considerare informațiile ce au putut fi prelevate exterior cu ocazia inspecției din data de 06.07.2023. În cazul apariției altor informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare.➤ Conform documentelor avute la dispoziție s-a constatat că există diferențe între suprafața din acte a terenului intravilan: S totală teren = 809 mp (informație din Contractul de Vânzare cu încheiere de autentificare nr. 226 din 29.01.2021) și 811 mp (informație din Extras de Carte Funciară nr. 38136 cu cerere nr. 36970 din 28.06.2022). În cadrul prezentei evaluări, din motive de prudențialitate am luat în considerare suprafața conform mențiune din Contractul de Vânzare cu încheiere de autentificare nr. 226 din 29.01.2021, respectiv suprafața de 809 mp. Dacă apar alte informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare.➤ În cadrul prezentei evaluări nu am avut la dispoziție un Extras de Carte Funciară actualizat pentru proprietatea subiect. În cadrul prezentei evaluări am utilizat informațiile din Extras de Carte Funciară nr. 38136 cu cerere nr. 36970 din 28.06.2022 pus la dispoziția evaluatorului, considerând aceste informații veridice și de actualitate. Dacă apar alte informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare.➤ La data inspecției s-a constatat că anexa C2 este în stare avansată de degradare și existența unor construcții ușoare pe teren, pe care, din lipsa accesului la interiorul proprietății, neputând fiind inspectate, nu au fost luate în considerare în cadrul prezentei evaluări. Dacă apar alte informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare.
--	--

ANEXA II

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 38136 Dragalina

Nr. cerere	47806
Ziua	02
Luna	08
Anul	2023

Cod verificare
100151037752



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Dragina Noua, Str Centrala, Nr. 56, Jud. Calarasi

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	38136	811	Teren imprejmuit; imobil inregistrat in CF sporadic 26181;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	38136-C1	Loc. Dragina Noua, Str Centrala, Nr. 56, Jud. Calarasi	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:84 mp; Scd=84mp. Locuinta in regim P.
A1.2	38136-C2	Loc. Dragina Noua, Str Centrala, Nr. 56, Jud. Calarasi	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:65 mp; Scd=65mp. Anexa in regim P.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
82353 / 13/10/2021	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Dragalina); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B1 Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 38136 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 13708.	A1
Act Notarial nr. 225, din 29/01/2021 emis de Serban Angelica Valentina;	
B2 Se infiinteaza cartea funciara 26181 a imobilului cu numarul cadastral 26181 / UAT Dragalina, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 24808 inregistrat in cartea funciara 24808;	A1
Act Notarial nr. 226, din 29/01/2021 emis de Serban Angelica Valentina (act notarial nr 5 din 02.03.2021, emis de Serban Angelica Valentina);	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) NEAGU MARIUS CONSTANTIN, -sot 2) NEAGU LILIANA DORINA, -sotie	A1, A1.1
Act Administrativ nr. 21725, din 11/11/2020 emis de PRIMARIA DRAGALINA;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) NEAGU MARIUS CONSTANTIN, -sot 2) NEAGU LILIANA DORINA, -sotie	A1.2

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
36970 / 28/06/2022	
Hotarare Judecatoreasca nr. 995, din 21/04/2022 emis de JUD CALARASI; Somatie nr. NR 51106, din 23/06/2022 emis de Dobra Ofelia-Camelia;	
C1 se noteaza inceperea urmaririi silite privind debitorul NEAGU MARIUS CONSTANTIN pentru suma de 20378,22 lei 1) TBI BANK EAD	A1, A1.1, A1.2
28054 / 17/05/2023	
Somatie nr. dosar nr.504/202/2022, din 02/02/2022 emis de BEJ Catalin Visan si Dorcioman Manuel-Andrei; Hotarare Judecatoreasca nr. 199/2022, din 02/02/2022 emis de JUDECATORIA CALARASI;	
C2 se noteaza inceperea urmaririi silite asupra imobilului de sub A1,	A1, A1.1, A1.2

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

Pagina 1 din 4

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C2	proprietatea debitorului Neagu Marius Constantin, pentru achitarea sumei de 20018,62 lei 1) BANCA COMERCIALA ROMANA SA	
29847 / 25/05/2023		
Hotarare Judecatoreasca nr. 239, din 09/02/2022 emis de JUDECATORIA CALARASI; Act Administrativ nr. Dosar de executare nr. 93/2022, din 08/05/2023 emis de BEJ MOLDOVEANU ADRIAN;		
C3	se noteaza inceperea urmaririi silite asupra imobilului pentru achitarea sumei de 9534,37 lei, privind pe debitorul NEAGU MARIUS CONSTANTIN 1) BT DIRECT IFN SA, CIF:16036850	A1, A1.1, A1.2
33286 / 12/06/2023		
Hotarare Judecatoreasca nr. INCHEIERE nr. 1009, din 16/03/2023 emis de JUDECATORIA CALARASI; DOSAR NR. 1320/202/2023; Somatie nr. 1474/2023, din 07/06/2023 emis de Tudorache Catalin-Andrei;		
C4	Notare, se noteaza inceperea urmaririi silite asupra imobilului pentru achitarea sumei de 3769,56 lei, privind pe debitorul NEAGU LILIANA DORINA 1) ULTIMO PORTOFOLIO INVESTMENTS (LUXEMBURG) S.A	A1, A1.1, A1.2
35849 / 22/06/2023		
Act Administrativ nr. 1474, din 20/06/2023 emis de SCPEJ THEMIS;		
C5	se indreapta eroarea materiala strecurata in incheierea 33286/12.06.2023 cat si in cartea funciara nr.38136 UAT Dragalna, in sensul ca se va citi debitor NEAGU LILIANA DORINA	A1, A1.1, A1.2