

Dosar de executare silită nr.: 5587/2023

Nr. înregistrare: 101396/29.08.2024

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 6/29.08.2024

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 26.09.2024, ora 13:00, 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. 225903-C1-U13 și numărul cadastral 225903-C1-U13, situat în București, str. Frederic Chopin, nr. 21, sc. A, et. demisol, ap. 1, sector 2, compus din apartament compus din două camere de locuit și dependințe, în suprafață utilă și totală de 37,01 mp, împreună cu cota indiviză aferentă de 4.06% din părțile și dependințele comune ale imobilului-bloc care prin natura și destinația lor sunt în coproprietate forțată și continua, precum și împreună cu cota parte indiviză de 21 mp din terenului aferent locuinței, proprietatea debitorului

- **SUSAI RĂZVAN-GABRIEL**, , cu domiciliul în str. Frederic Chopin nr.21, sc.A, ap.1, Municipiul București, sector 2, *în calitate de împrumutat și garant ipotecar*
- **SUSAI SIMONA-IOANA**, cu domiciliul în str. Frederic Chopin nr.21, sc.A, ap.1, Municipiul București, sector 2, *în calitate de garant ipotecar*

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 303.075,00 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 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 sediul ales pentru comunicarea actelor de procedură în str. Polonă nr.45, et.2 și 3, Sector 1, București**, reprezentat de I.K. ROKAS & PARTNERS - CONSTANTINESCU, RADU & IONESCU S.P.A.R.L., în baza împuternicirii avocațiale seria B nr.7759752/2023
- în contradictoriu cu debitorul
 1. **SUSAI RĂZVAN-GABRIEL**, cu domiciliul în str. Frederic Chopin nr.21, sc.A, ap.1, Municipiul București, sector 2, *în calitate de împrumutat și garant ipotecar*
 2. **SUSAI SIMONA-IOANA**, cu domiciliul în str. Frederic Chopin nr.21, sc.A, ap.1, Municipiul București, sector 2, *în calitate de garant ipotecar*
- în baza titlului executoriu reprezentat de
 1. **Contract de credit nr.105HPST190580003 din data de 27.02.2019**
 2. **Contract de ipoteca Imobiliara autentificat sub nr.548 din data de 27.02.2019 de către Notar Public Ilie Adriana**
 3. **Contract de ipoteca mobiliara nr.CIM/1/105HPST190580003 din data de 27.02.2019**
- încheierea pronunțată de: JUDECATORIA SECTOR 2 BUCURESTI in dosar nr. 27547/300/2023, la data de 01.11.2023 prin care a fost incuviințată executarea silită
- încheierea emisă Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman în data de 27.03.2024 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 29.08.2024 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-pârți 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 LIBRA INTERNET BANK S.A, 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 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 sediul ales pentru comunicarea actelor de procedură în str. Polonă nr.45, et.2 și 3, Sector 1, București**, reprezentat de I.K. ROKAS & PARTNERS - CONSTANTINESCU, RADU & IONESCU S.P.A.R.L., în baza împuternicirii avocațiale seria B nr.7759752/2023

- ✓ un exemplar va fi comunicat titularilor sarcinilor/drepturilor de preferință din extrasul CF:
 1. **BEJA CĂTĂLIN VIȘAN ȘI MANUEL ANDREI DORCIOMAN**, cu sediul în **Bdul. I.C Bratianu nr.39 bl. P6 sc.2 ap. 37, sector 3**
 2. **BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ SA** , cu sediul în **Șoseaua Orhideelor nr. 15D, Clădirea The Bridge 1, etajul 2, Sector 6, cod poștal 060071, București**
 3. **BEJ Safta Doina**, cu sediul în **Str. Romulus nr.79, sector 3**
 4. **INVESTCAPITAL Ltd**, înregistrată la O.R.C. sub nr. C62911, cu sediul în **The Hub, Triq Sant'andrija, San Gwann, Sgn, 1612, Malta**
 5. **BEJ Lupulescu Catalin-Gigel**, cu sediul în **Str. Anton Pann nr. 52A, parter, ap. 1, sector 3**
 6. **ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI str Frederic Chopin, nr. 21, sc. A, București, sector 2**, cu sediul în **str Frederic Chopin, nr. 21, sc. A, București, sector 2**
 7. **BEJ Guli Constantin**, cu sediul în **Calea Calarasi nr.156 bl. 53BIS , sc. A, parter, ap.1 si 3, sector 3**
 8. **BEJ Ionescu Marian Daniel**, cu sediul în **Str.Bucur nr.18 corp A sc.1 et.5 ap.20A, sector 4**
- ✓ un exemplar va fi comunicat debitorului proprietar
 - **SUSAI RĂZVAN-GABRIEL**, cu domiciliul în str. Frederic Chopin nr.21, sc.A, ap.1, Municipiul București, sector 2, *în calitate de împrumutat și garant ipotecar*
 - **SUSAI SIMONA-IOANA**, cu domiciliul în str. Frederic Chopin nr.21, sc.A, ap.1, Municipiul București, sector 2, *în calitate de garant ipotecar*
- ✓ un exemplar va fi comunicat organului fiscal local **Administrația sector 2 a finanțelor publice , cu sediul în Str. C.A.Rosetti, nr.39, sector 2, București**
- III. cate un exemplar se va afișa, conform art. 839 alin. (3) Cod procedură civilă, la:
 - ✓ **JUDECĂTORIA SECTOR 2 BUCUREȘTI** cu sediul in București, B-dul. Unirii nr. 37, sector 3
 - ✓ **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 Frederic Chopin, nr. 21, sc. A, et. demisol, ap. 1, 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,

Dobra Ofelia Camelia

Red. M.C.

ANEXA I

Vedere acces proprietate subiect și exterior imobil bloc:





Vedere casa scarii, palier și exterior ap. subiect:





Număr dosar executare	5587/2023	
Data evaluării	20.12.2023	
Executor	Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman	
Tip proprietate	Proprietate imobiliară de tip apartament cu doua camere si dependințe	
Adresa proprietății	Strada Frederic Chopin, nr. 21, sc. A, et. demisol, ap. 1, Sector 2, București	
Coordonate localizare	44.466528, 26.107035	
Numere cadastrale	225903-C1-U13 – pentru apartament	
Carte funciară nr.	225903-C1-U13 UAT Sector 2 București – pentru apartament	
Cartier / amplasare	Cartier Floreasca	
Încadrarea imobil	Conform informații disponibile pe Site-ul Primăriei Sector 2, proprietatea subiect este amplasată în zona fiscală A.	
Regim de înălțime	Demisol/Ds+2E	
Anul construirii	Anii 1960 – estimat de evaluator pe baza inspecției și a analizei pieței	
Utilități	Energie electrică, apă, gaz, canalizare, termoficare	
Finisaje	Medii	
Arii si suprafețe	Apartament:	• Suprafață utilă apartament = 37,01 mp – conform Extras de Carte Funciară
	Teren:	Cotă indiviză din părți și dependințe comune = 4,06% Cotă teren (în folosință) = 21 mp
Utilizare existentă	Proprietate cu destinație rezidențială	
Drept de proprietate	Considerat deplin	
Sarcini înregistrate	Conform Extrasului de Carte Funciară avut la dispoziție este notat un drept de ipotecă în favoarea ALPHA BANK ROMANIA S.A. și urmărirea silită în favoarea ALPHA BANK ROMÂNIA S.A., BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ S.A. și INVESTCAPITAL LTD. În cadrul prezentei evaluări am considerat proprietatea liberă de sarcini și tranzacționabilă.	
Observații aferente identificare imobil	<ul style="list-style-type: none"> • Evaluatorul a făcut convocarea pentru inspecția proprietății (pentru data de 20.12.2023). 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. • Nu am avut la dispoziție un act din care să reiasă anul de construire al blocului. Anul de construire al imobilului (anii 1960) a fost estimat de evaluator pe baza inspecției 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 actuală corespunde cu realitatea de la OCPI. Am luat în considerare suprafețele din documentele de proprietate puse la dispoziție de client. 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. 	

	<p>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.</p>
--	---

ANEXA II



Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 2

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 225903-C1-U13 București Sectorul 2

Nr. cerere	70720
Ziua	29
Luna	08
Anul	2024

Cod verificare

100175156930



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:74738

Nr. cadastral vechi:2121/-1;1

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 2, Str FREDERIC CHOPIN, Nr. 21, Sc. A, Et. DEMISOL, Ap. 1, Jud. Bucuresti

Părți comune: Casa scarii, Holuri, Coridoare, Terasa, Instalatii Tehnice, Alte parti comune.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	225903-C1-U13	-	-		21	Descriere: - cota ind. de teren in folosinta; - doua camere si dependinte cu s.u. 37,01 mp; - cota ind. de 4,06% din partile comune transcris sub nr. 10473/1992

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
13606 / 28/02/2019	
Act Notarial nr. 547, din 27/02/2019 emis de Ilie Adriana;	
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SUSAI RAZVAN GABRIEL 2) SUSAI SIMONA IOANA
Act Notarial nr. 548, din 27/02/2019 emis de Ilie Adriana;	
B5	Se noteaza interdictia de grevare 1) ALPHA BANK ROMANIA SA, CIF:5062063

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
13606 / 28/02/2019	
Act Notarial nr. 548, din 27/02/2019 emis de Ilie Adriana;	
C4	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:217482 LEI si celelalte obligatii aferente creditului, 1) ALPHA BANK ROMANIA SA, CIF:5062063
73943 / 07/09/2023	
Hotarare Judecatoreasca nr. FN, din 14/06/2023 emis de JUDECATORIA SECTORULUI 2 BUCUREȘTI, DOSAR NR. 14881/300/2023;	
C5	se noteaza urmărirea silita a imobilului, pentru suma de 4.086,71 lei în dosarul de executare nr. 2227/2023 emis de BEJA Cătălin Vișan și Manuel Andrei Dorcioman, ca urmare a cererii formulată de creditorul Banca Comerciala Romana SA
79647 / 25/09/2023	
Hotarare Judecatoreasca nr. FN, din 19/06/2023 emis de JUDECATORIA SECTORULUI 2 BUCUREȘTI (dosar nr. 14961/300/2023);	
C6	se notează urmărirea silita a imobilului, pentru suma de 3.279,24 lei în dosarul de executare nr. 493/2023 emis de BEJ Doina Safta, ca urmare a cererii formulată de creditorul INVESCAPITAL LTD.;
95625 / 10/11/2023	
Hotarare Judecatoreasca nr. FN, din 01/11/2023 emis de JUDECATORIA SECTORULUI 2 BUCUREȘTI, DOSAR NR. 27547/300/2023; Somatie nr. 72027, din 09/11/2023 emis de BEJ Dobra Ofelia-Camelia, Dosar nr.	

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

Pagina 1 din 3

Extrase pentru Informare on-line la adresa epay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
5587/2023; Somatie nr. 72028, din 09/11/2023 emis de BEJ Dobra Ofelia-Camelia, Dosar nr. 5587/2023;		
C7	se notează urmărirea silită a imobilului, pentru suma de 234.000,99 lei, ca urmare a cererii formulată de creditorul ALPHA BANK ROMANIA SA	A1
100666 / 27/11/2023		
Hotarare Judecatoreasca nr. FN, din 09/03/2023 emis de JUDECATORIA SECTORULUI 2 BUCURESTI - Dosar nr. 5941/300/2023; Somatie nr. FN, din 20/11/2023 emis de executor judecătoresc Lupulescu Cătălin-Gigel - Dosar nr. 708/2023;		
C8	se notează urmărirea silită a imobilului, pentru suma de 2.102,98 lei, debitor Susai Simona Ioana, ca urmare a cererii formulată de creditorul Investcapital LTD	A1
38581 / 30/04/2024		
Hotarare Judecatoreasca nr. FN, din 01/04/2024 emis de JUDECATORIA SECTORULUI 2 BUCURESTI; DOSAR NR. 8818/300/2024; Somatie nr. FN, din 26/04/2024 emis de BEJ GULI CONSTANTIN; DOSAR NR. 533/2024;		
C9	Se noteaza urmarirea silita in dosar de executare nr. 533/2024 al BEJ GULI CONSTANTIN asupra imobilului de sub A1, pentru suma de 29.419,66 Lei reprezentand debit si cheltuieli de executare silita, datorata creditorului INVESTCAPITAL LTD, privind pe debitoarei SUSAI SIMONA IOANA	A1
46255 / 30/05/2024		
Hotarare Judecatoreasca nr. FN, din 13/03/2024 emis de Judecatoria Sector 2- Dosar 6293/300/2024;		
C10	Se noteaza urmarirea silita in dosar de executare nr. 461/MI/2024 al BEJ Ionescu Marian Daniel asupra imobilului de sub A1, pentru suma de 3899,34 Lei reprezentand debit si cheltuieli de executare silita, datorata creditorului INVESTCAPITAL LTD, privind pe debitoarea SUSAI SIMONA IOANA	A1