

Dosar de executare silită nr.: 1991/2021

Nr. înregistrare: 6452/30.06.2025

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 5/30.06.2025

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 30.07.2025, ora 10:00, 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. 230691-C1-U31 și numărul cadastral 230691-C1-U31, situat în București, Sos. Gării Cățelu nr. 170B, bl. 3, sc. 1, et. 3, ap. 31, sector 3, compus din apartament având o suprafață de 29,11 m.p., împreună cu cota-parte din părțile și dependințele comune, care, prin natura și destinația lor, se află în coproprietate comună, perpetuă și forțată, precum și cu cota-parte aferentă din terenul pe care este edificat imobilul-bloc (nr. cad. 230691 și CF nr. 230691 - Mun. București, Sector 3), proprietatea debitorului PUȘCAȘU ROXANA-CAMELIA, cu domiciliul în Sos. Gării Catelu nr. 170B, bl. 3, ap. 31, Municipiul București, sector 3, în calitate de împrumutat

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 119.445,75 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 **INVESTCAPITAL Ltd**, înregistrată la O.R.C. sub nr. C62911, cu sediul în The Hub, Triq Sant'andrija, San Gwann, Sgn, 1612, Malta, **cu domiciliul ales pentru comunicarea actelor**

de procedură în Targoviste, B-dul Independentei nr. 2C, Judetul Dambovita, reprezentat de SPRL GĂNȚOI, FURCULIȚĂ ȘI ASOCIAȚII

- în contradictoriu cu debitorul **PUȘCAȘU ROXANA-CAMELIA**, cu domiciliul în Sos. Garii Catelu nr. 170B, bl. 3, ap. 31, Municipiul București, sector 3, *în calitate de împrumutat*
- în baza titlului executoriu reprezentat de **Contract de credit 2169854 din data de 22.04.2019**
- încheierea pronunțată de: JUDECATORIA SECTOR 3 BUCUREȘTI în dosar nr. 11543/301/2021, la data de 03.06.2021 prin care a fost încuviințată executarea silită
- încheierea emisă Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman în data de 16.10.2024 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 30.06.2025 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 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 si 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 16 exemplare care vor fi depuse, comunicate, afișate si 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 **INVESTCAPITAL Ltd**, înregistrată la O.R.C. sub nr. C62911, cu sediul în The Hub, Triq Sant'andrija, San Gwann, Sgn, 1612, Malta, **cu domiciliul ales pentru comunicarea actelor de procedură în Targoviste, B-dul Independentei nr. 2C, Judetul Dambovita**, reprezentat de SPRL GĂNȚOI, FURCULIȚĂ ȘI ASOCIAȚII
 - ✓ un exemplar va fi comunicat titularilor sarcinilor/drepturilor de preferință din extrasul CF:
 - 1. **PAPAE KARASYULEYMANOV MIHAI VIOREL** , cu domiciliul în Bucuresti, Drumul Gazarului nr 24-26, bl. 21, sc. 1, et. 1, ap. 5, sector 4
 - 2. **STATUL ROMÂN PRIN MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE**, cu sediul în B-dul Libertății, nr.16, sector 5, cod 050706, București
 - 3. **ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI Sos. Gării Cățelu nr. 170B, bl. 3, sc. 1, București, sector 3**, cu sediul în Sos. Gării Cățelu nr. 170B, bl. 3, sc. 1, București, sector 3
 - 4. **SPITALUL CLINIC DE URGENȚĂ PENTRU COPII GRIGORE ALEXANDRESCU** , cu domiciliul în București, Bd. Iancu de Hunedoara, nr. 30-32 , sector 1

5. **BEJ Tudorache Aurelian**, cu sediul în București, Str. Maria Rosetti nr. 6, parter, cladirea Maria Rosetti Tower, sector 2
6. **FIRST BANK SA**, cu sediul în București, Nicolae Titulescu nr. 29-31, sector 1
7. **URSU NICUȘOR**, cu domiciliul în Orașul Pantelimon, Int. Câmpului, nr. 3A, județul Ilfov
- ✓ un exemplar va fi comunicat debitorului proprietar **PUȘCAȘU ROXANA-CAMELIA**, cu domiciliul în Sos. Garii Catelu nr. 170B, bl. 3, ap. 31, Municipiul București, sector 3, *în calitate de împrumutat*
 - ✓ un exemplar va fi comunicat falsului adjudecatar **ZĂNOAGĂ MONICA**, cu domiciliul în Iași, str. Tătărași, nr. 57, jud. Iași
 - ✓ un exemplar va fi comunicat organului fiscal local **ADMINISTRAȚIA SECTOR 3 A FINANTELOR PUBLICE BUCUREȘTI**, cu sediul în Piața Alba-Iulia nr. 6, Bl. I 5, tronson 1+2, sector 3
- III. cate un exemplar se va afișa, conform art. 839 alin. (3) Cod procedură civilă, la:
- ✓ **JUDECĂTORIA SECTOR 3 BUCUREȘTI** cu sediul în București, Strada Ilfov, nr. 6, sector 5
 - ✓ **PRIMĂRIA SECTORULUI 3 BUCUREȘTI** cu sediul în Sector 3, Calea Dudești nr. 191, Municipiul București
 - ✓ sediul organului de executare: **București B-dul. Libertății nr. 20 - 22, bl. 102, parter și mezanin, Sector 5**
 - ✓ locul situării imobilului **București, Sos. Gării Cățelu nr. 170B, bl. 3, sc. 1, et. 3, ap. 31, sector 3;**
- IV. pentru îndeplinirea procedurii prevăzute de art. 839 alin. (4) Cod procedură civilă, se va proceda la:
- 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





ANEXA II



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 3

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 230691-C1-U31 București Sectorul 3

Nr. cerere	52383
Ziua	08
Luna	05
Anul	2025

Cod verificare
100189081246



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Jud. București, UAT București Sectorul 3, Loc. București Sectorul 3, Sos GĂRII CĂTELU, Nr. 170B, Bl. 3, Sc. 1, Et. 3, Ap. 31

Părți comune: Subsol integral

Parter: holuri, palier, casa scării, intrare bloc

Et.1: holuri, casa scării, palier

Et.2: holuri, casa scării, palier

Et.3: holuri, casa scării, palier

Et.4: holuri, casa scării, palier; Acoperis tip Terasa

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	230691-C1-U31	-	29,11	1585/100000	998/100	Apartament compus din 1 camera, bucatarie, baie și vestibul

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
42706 / 21/05/2019		
Act Notarial nr. 1636, din 15/05/2019 emis de FEIG SALISEN;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) PUSCASU ROXANA CAMELIA	A1 / B.13
108332 / 07/10/2024		
Act Notarial nr. 2770, din 01/07/2024 emis de Ilie Adriana;		
B10	se noteaza promisiunea de vanzare cumparare cu perfectarea contractului de vanzare cumparare in forma autentica pana la data de 01.10.2024 1) URSU NICUȘOR	A1 / B.11
108791 / 08/10/2024		
Act Notarial nr. 4303, din 08/10/2024 emis de Ilie Adriana;		
B11	se notează faptul că s-au adus modificari actului, în baza căruia a fost înscrisă promisiunea de vânzare - cumpărare sub B10, în sensul prelungirii termenului, pentru încheierea contractului în formă autentică până la data de 06.12.2024	A1
140325 / 16/12/2024		
Actiune în Instanța nr. F.N., din 10/01/2025 emis de Judecătoria Sector 3 (dosar 37873/301/2024);		
B12	se notează litigiul având ca obiect "hotărâre care să țină loc de act de vânzare cumpărare" având ca părți pe reclamant Ursu Nicușor și pârât pe Puscasu Roxana Camelia	A1
52383 / 08/05/2025		
Act Administrativ nr. 3705, din 07/05/2025 emis de BEJ.Dobra Ofelia-Camelia-dosar executare nr. 1991/2021;		
B13	se noteaza procesul verbal de licitatie emis în dosar executare nr. 1991/2021 din 07.05.2025 ,prin care a fost declarat adjudecatar al imobilului 1) ZĂNOAGĂ MONICA	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
--	-----------

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legea 190/2018

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
62165 / 24/06/2021		
Hotărare Judecatorească nr. -, din 03/06/2021 emis de JUDECATORIA SECTOR 3, Dosar nr. 11543/301/2021; Somatie nr. NR 43315 SOMATIE DS 1991/2021, din 22/06/2021 emis de Dobra Ofelia-Camelia;		
C1	Se noteaza urmarirea silita in dosar de executare nr. 1991/2021 al SPEJ DOBRA & CALIMAN asupra imobilului de sub A1, pentru suma de 96396,27 Lei, datorata creditoarei RALFI IFN SA, privind pe debitorul PUSCASU ROXANA CAMELIA	A1
120736 / 04/11/2024		
Hotarare Judecatoreasca nr. 21712/301/2024, din 29/10/2024 emis de Judecatoria Sectorului 3; Somatie nr. 149/2024, din 31/10/2024 emis de TUDORACHE AURELIAN;		
C5	se notează urmărirea silită imobiliară pentru suma de 212.240,16 Lei reprezentând creanta și suma de 9.274,30 lei reprezentând cheltuieli de executare - în sarcina debitorului PUȘCAȘU ROXANA-CAMELIA, în favoarea creditorului FIRST BANK SA	A1
126788 / 15/11/2024		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. ADRESA NR. 24, din 12/11/2024 emis de ASOCIATIA DE PROP. SOS GARII CATELU NR 170B BL 3 BL 4;		
C6	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:1889 RON reprezentand privilegiul asociatiei de proprietari	A1
1) ASOCIATIA DE PROP. SOS GARII CATELU NR 170B BL 3 BL 4 , CIF:48318468		