

Dosar de executare silită nr.: 4006/2025**prin preluarea dosarului 69/2018****de la B.E.J. Nuță Sorin**

Data: 21.07.2025

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 2/21.07.2025

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 06.08.2025, ora 13:30, 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. 64826 a comunei Stefanestii de Jos și numărul cadastral 64826 situat în Loc. Stefanestii de Jos, Tarla nr. 41, Parcela nr. 329/3, Comuna Stefanestii de Jos, Județul Ilfov compus din teren intravilan în suprafață de 736 mp, împreună cu construcțiile edificate pe acesta, respectiv construcția C1 în suprafață construită la sol de 149 mp, identificată prin numărul cadastral 64826-C1 și construcția C2 în suprafață construită la sol de 28 mp, identificată prin numărul cadastral 64826-C2, proprietatea debitorului STAN GHEORGHE, cu domiciliul în Com. Ștefăneștii de Jos, Sat Ștefăneștii de Jos, Str. Bușteni nr. 6, jud. Ilfov

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 194.250,00 EURO reprezentând 75% din valoarea stabilită pentru prima licitație, conform art. 837 Cod procedură civilă.

Executarea silită se efectuează având în vedere:

- Decizia civilă nr. 939A din data de 04.04.2025 pronunțată de Tribunalul București în dosar nr. 7455/300/2024 prin care s-a dispus: „Admite apelul. Schimbă în tot sentința apelată în sensul că: Admite cererea. Dispune înlocuirea executorului judecătoresc Nuta Sorin din cadrul BEJ Nuta Sorin cu executorul judecătoresc Caliman-Habet Emanuel din cadrul SCPEJ Dobra și Caliman. Dispune continuarea executării silite în dosarul de executare nr. 69/2018 de către executorul judecătoresc Caliman-Habet Emanuel din cadrul SCPEJ Dobra și Caliman. Menține cheltuielile de executare efectuate proporțional cu valoarea creanței recuperate până la data înlocuirii.

Definitivă. Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței astăzi, 04.04.2025.”

- cererea de executare silită formulată de creditorul SPIER MIHAI, cu domiciliul în București, Str. Blănari nr. 14, sc. 2, et. 2, ap.4, sector 3, prin avocat Petcu Gabriel-Andrei, continuată pentru cesionarul GEORGESCU COSTEL-EMIL, cu domiciliul în București, Sector 5, Sos. Sălaj, nr. 275A, bl. 1, sc. 1, et. 5, ap. 46, sector 5, conform contract cesiune autentificat sub nr. 2198/21.11.2022 de notar public Repede Dragoș-Adrian, aflat în copie conformă cu originalul la dosarul cauzei și ulterior de către **NOGUERA VIEIRA RICARDO JORGE**, cetățean portughez, născut la data de 28.01.1975 în Mozambic, cu domiciliul declarat în Vilarinho Lote23 3680-232 Souto de Lafoes, Portugalia, posesor al Cardului de Identitate nr. 11109815 7 ZY2 emis de autoritățile portugheze, cu valabilitate până la data de 10.06.2030, conform contractului de cesiune de creanță 177/21.12.2022 de către notar public Arghir Geanina-Cristina, aflat în copie la dosar
- în contradictoriu cu debitorul **STAN GHEORGHE**, cu domiciliul în Com. Ștefăneștii de Jos, Sat Ștefăneștii de Jos, Str. Bușteni nr. 6, jud. Ilfov
- în baza titlului executoriu reprezentat de **Sentință Penală nr. 1227 din 12.05.2016, pronunțată de Tribunalul București în dosar nr. 29902/3/2013*, definitivă prin Decizia nr. 132/02.02.2017 pronunțată de curtea de Apel București în dosar nr. 29902/3/2013* (2961/2016)**
- încheierea de încuviințare a executării silite pronunțată de Judecătoria Sectorului 2 București în data de 22.06.2018, în dosar nr. 13019/300/2018
- încheierea emisă de BEJ Nuță Sorin în data de 11.04.2022 cu privire la stabilirea prețului imobilului urmărit silit.
- încheierea emisă de executorul judecătoresc în data de 18.07.2025 cu privire la actualizarea cheltuielilor de executare
- încheierea din data de 21.07.2025 prin care s-a dispus refacerea procedurii de valorificare prin întocmirea de noi publicații pentru a fi corect comunicate, afișate și publicate,

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 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 având IBAN RO34 BREL 0002 0020 1565 0200 – EURO.

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 11 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 **NOGUERA VIEIRA RICARDO JORGE**, cetățean portughez, născut la data de 28.01.1975 în Mozambic, cu domiciliul declarat în Vilarinho Lote23 3680-232 Souto de Lafoes, Portugalia, posesor al Cardului de Identitate nr. 11109815 7 ZY2 emis de autoritățile portugheze, cu valabilitate până la data de 10.06.2030, conform contractului de cesiune de creanță 177/21.12.2022 de către notar public Arghir Geanina-Cristina, aflat în copie la dosar,
 - ✓ un exemplar va fi comunicat titularilor sarcinilor/drepturilor de preferință din extrasul CF:
 - **EOS CREDIT FUNDING DAC** cu sediul social în Str. Lower Baggot nr. 118, etaj 1, Dublin, Irlanda
 - **BEJ SERBANESCU VALERIU** cu sediul în Strada Dristorului nr. 68, Sector 3, București
 - ✓ un exemplar va fi comunicat debitorului proprietar **STAN GHEORGHE**, cu domiciliul în Com. Ștefăneștii de Jos, Sat Ștefăneștii de Jos, Str. Bușteni nr. 6, jud. Ilfov

- ✓ un exemplar va fi comunicat creditorul care deține un titlu de creanță **NICULAE VICA**, cu domiciliul în Str. Trandafirilor, nr. 3, Orașul Lehliu-Gara, județul Calarasi, **cu domiciliul ales pentru comunicarea actelor de procedură în Bd. Unirii, nr. 15, bl. 3, sc.2, et.4, ap. 38, București, Sector 4**, reprezentat de AVOCAT STEGARESCU CRINEL, în baza împuternicirii avocațiale seria B nr. 9513504/2025
 - ✓ un exemplar va fi comunicat organului fiscal local **Administrația județeană a finanțelor publice Ilfov, cu sediul în București, Str. Lucrețiu Pătrășcanu, nr.10, sector 3**
- III. cate un exemplar se va afișa, conform art. 839 alin. (3) Cod procedură civilă, la:
- ✓ **JUDECĂTORIA SECTORULUI 2 BUCUREȘTI, cu sediul în București, B-dul. Unirii nr. 37, sector 3**
 - ✓ **PRIMĂRIA COMUNEI ȘTEFĂNEȘTII DE JOS, JUDEȚUL ILFOV, cu sediul în Șos. Ștefănești nr. 116, Com. Ștefănești de Jos, Jud. Ilfov**
 - ✓ sediul organului de executare **București B-dul. Libertății nr. 20 – 22, bl. 102, parter și mezanin, Sector 5**
 - ✓ locul situării imobilului **Loc. Stefanestii de Jos, Tarla nr. 41, Parcela nr. 329/3, Comuna Stefanestii de Jos, Județul Ilfov;**
- IV. pentru îndeplinirea procedurii prevăzute de art. 839 alin. (4) Cod procedură civilă, se va proceda la:
- publicarea in 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,
Căliman-Habet Emanuel

Red. A.C.

ANEXA I



ANEXA II



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 64826 Stefanestii de jos

Nr. cerere	282984
Ziua	18
Luna	06
Anul	2025



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Ilfov, UAT Stefanestii de jos, Loc. Stefanestii de jos

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	64826	736	Teren împrejmuit; imobil înscris în CF sporadic 51275;

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	64826-C1	Jud. Ilfov, UAT Stefanestii de jos, Loc. Stefanestii de jos	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:149 mp; Anul construirii 2008-2009; Construcția este realizată din beton și cărămidă; Nu deține certificat de performanță energetică; Nu este dotată cu lift.
A1.2	64826-C2	Jud. Ilfov, UAT Stefanestii de jos, Loc. Stefanestii de jos	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:28 mp; Anul construirii 2008-2009; Construcția este realizată din beton și cărămidă; Nu deține certificat de performanță energetică; Nu este dotată cu lift.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
381935 / 14/09/2022 Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Stefanestii de jos); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 64826 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 2723.	A1
Act Notarial nr. autorizatie de construire nr.95, din 22/09/2008 emis de PRIMARIA COMUNEI ȘTEFĂNEȘTII DE JOS (; contract de vanzare cumparare nr. 713/12-03-2007 emis de BNP PLATON CORINA SANDA; proces verbal de receptie nr. 651/04-05-2009 emis de PRIMARIA COMUNEI ȘTEFĂNEȘTII DE JOS; decizia nr. 772/28.06.2012 Directia pentru Agricultura Ilfov);		
B2	Se noteaza schimbarea destinatiei terenului si scoaterea definitiva din circuitul agricol .	A1, A1.1, A1.2
Act Notarial nr. Contract de vanzare aut nr. 3431, din 12/10/2012 emis de POPOVICI ALEXANDRA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 2) STAN GHEORGHE, LIPSA CUI	A1, A1.1, A1.2
Certificat Grefa nr. 5128, din 05/12/2017 emis de Judecatoria buftea;		
B4	se noteaza litigiul avand ca obiect divort+partaj intre partile Stan Stefana si Stan Gheorghe	A1, A1.1, A1.2
466027 / 21/10/2024 Hotarare Judecatoreasca nr. 1665, din 22/03/2019 emis de JUDECATORIA BUFTEA (Ds. 9613/94/2018);		
B5	se rectifică înscrisurile din Cartea Funciara nr.51275/UAT Stefanestii de Jos în sensul că imobilul este bunul propriu al numitului Stan Gheorghe , conform sentinței civile nr.1665/2019.	A1, A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI

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

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

Pagina 1 din 4

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

Formularul versiunea 1.1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
381935 / 14/09/2022		
Act Administrativ nr. proces verbal din dosar nr 4799/P/2012, din 04/07/2013 emis de PARCHETUL DE PE LANGA TRIBUNALUL BUCURESTI (; ordonanta de luare a masurii asiguratorii a sechestrului din dosar nr 4799/P/2012 din data de 03.07.2013);		
C1	se inscrie sechestrul asigurator la cererea PARCHETUL DE PE LANGA TRIBUNALUL BUCURESTI- Sectia urmarire penala	A1, A1.1, A1.2
Hotarare Judecatoreasca nr. sentinta penala 1227 din dos. 29902/3/2013, din 12/05/2016 emis de TRIBUNALUL BUCUREȘTI SECTIA I PENALA;		
C2	Se noteaza mentinerea sechestrului asigurator dispus prin ordonanta din 03.07.2013 1) STATUL ROMAN PRIN TRIBUNALUL BUCURESTI SECTIA I PENALA, CIF:9999999999999, LIPSA CUI	A1, A1.1, A1.2
Somatie nr. 69, din 12/07/2018 emis de BEJ NUTA SORIN;		
C3	Se noteaza urmarirea imobilului pentru suma de 1.066.282,71 Ron reprezentand debit + cheltuieli de executare la cererea creditorului SPIER MIHAI privind pe debitor STAN GHEORGHE	A1, A1.1, A1.2
Somatie nr. in dosar 2211vs/2018, din 21/01/2020 emis de BEJ SERBANESCU VALERIU;		
C4	se noteaza urmarirea silita asupra imobilului pana la concurenta sumei de 16722,94 lei reprezentand creanta datoratas + suma de 2.664,52 lei cheltuieli de executare silita, sume ce vor fi actualizate, la cererea creditorului EOS CREDIT FUNDING DAC, debitor STAN STEFANA	A1, A1.1, A1.2