



Dosar de executare silită nr. 129/2025

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE IMOBILIARĂ

emisă astăzi, 30.10.2025

Subscrisa, SPEJ Bîndilă & Gârbuleț, cu datele de identificare din antet, prin **Ionela BÎNDILĂ-GÂRBULEȚ**, executor judecătoresc în circumscripția Curții de Apel București,

Având în vedere cererea de executare silită formulată de creditorul **Asociația de Proprietari Aleea Codrii Neamțului nr. 5-7**, cu sediul ales la avocat LOVIN Șerban-Niculae, cu sediul în Municipiul București - 011752, Str. Louis Blanc nr. 2, bl. I1, sc. 1, et. 6, ap. 31, Sector 1, împotriva debitorului **GOMAN Daniel-Cătălin**, cu domiciliul în Orașul Drăgănești-Olt - 235400, Str. Fântânele nr. 2, Județ Olt, în temeiul titlurilor executorii reprezentate de **Sentința civilă nr. 2933/29.03.2023, pronunțată de Judecătoria Sectorului 3 - București și Decizia civilă nr. 954A/22.03.2024, pronunțată de Tribunalul București, ambele în dosarul nr. 25946/301/2022**, încuviințată prin încheierea cu numărul 1651 din data de 29.05.2025, pronunțată de Judecătoria Caracal, în dosarul numărul 3965/207/2025, am demarat procedura de executare silită împotriva debitorului prin toate formele prevăzute de lege, în raport cu natura obligațiilor care îi incumbă acestuia.

Astfel, în conformitate cu prevederile art. 820 din Codul de procedură civilă, în data de 10.07.2025 am emis somația de plată a sumelor de bani datorate în temeiul titlurilor executorii sus-menționate.

Văzând că debitorul nu a achitat aceste sume de bani în termen de 15 (cincisprezece) zile de la primirea somației specifice, am continuat urmărirea silită a imobilului situat în **Municipiul București - Aleea Codrii Neamțului nr. 5-7, sc. B, parter, ap. 24, Sector 3**, reprezentat de apartament cu 2 (două) camere și dependințe, având o suprafață utilă de 56,87 mp (suprafață totală de 58,56 mp), identificat cu nr. cadastral 225534-C1-U24 și intabulat în CF nr. 225534-C1-U24 a Sectorului 3 - București, căruia îi corespunde o cotă-parte indiviză de 2,24% din părțile și dependințele comune ale imobilului-bloc, o cotă-parte indiviză de 2,24% din terenul pe care a fost edificat imobilul-bloc (echivalentul unei suprafețe de 20,08 mp), precum și o cotă-parte indiviză de 1,42% din terenul intravilan cu destinația de drum de acces, atribuită în proprietate (echivalentul unei suprafețe de 4,84 mp), acesta din urmă fiind identificat cu nr. cadastral 225533 și intabulat în CF nr. 225533 a Sectorului 3 - București.

Procedura de urmărire silită a imobilului sus-menționat a fost notată în cartea funciară, conform încheierii din data de 78371/10.07.2025 emisă de BCPI Sector 3 - București.

Având în vedere că executorul judecătoresc nu a avut posibilitatea de a evalua imobilul urmărit, a fost desemnat un evaluator autorizat și acreditat ANEVAR pentru a stabili valoarea sa de circulație. Astfel, prin raportul de evaluare întocmit la data de 23.09.2025 de către societatea Logos Project SRL s-a stabilit că *"Zona în care este amplasat imobilul supus evaluării este una preponderent de blocuri și case, situată pe raza administrativ-teritorială a Sectorului 3, în partea de est a Municipiului București, cartierul Titan, zona Parcul Titanii, la circa 400m de Str. Liviu Rebreanu. Proprietatea beneficiază de acces facil la mijloacele de transport în comun de suprafață (cca 500m de stația STB Liviu Rebreanu - autobuz 101, 311, 335; tramvai 19, 23), dar și subteran (cca 1,3km până la stația de metrou Nicolae Grigorescu). Imobilul-bloc are regimul de înălțime Ds+P+4E, fiind edificat în anul 2014. Este compus din două scări și 5 apartamente pe nivel, fundație de beton și structură din beton armat, cu acoperiș tip terasă cu învelitoare din bitum, fațadă tip termosistem și tencuieli decorative la exterior. La interior, în zona părților comune, s-au observat zugrăveli în vopsea lavabilă, pardoseli și scară din beton placate cu gresie. La data și ora stabilite pentru inspecția imobilului, debitorul nu s-a prezentat pentru a permite accesul în apartament. Inspecția proprietății a fost efectuată parțial doar la exterior. Raportul este întocmit în baza observațiilor inspecției exterioare și în ipoteza că finisajele interioare sunt normale-medii, iar proprietatea dispune de instalații funcționale similare apartamentelor construite în zonă în aceeași perioadă. Apartamentul este situat la parter. Dispune de ușă metalică la intrare, tâmplărie din PVC cu geam termopan la ferestre și centrală termică proprie. Din punct de vedere al compartimentărilor, apartamentul este semi-decomandat."*

Precizăm că imobilul urmărit este grevat de sechestrul asigurator instituit de către Direcția Națională Anticorupție - Structura Teritorială Brașov în dosarul nr. 159/P/2017 (47362/21.06.2018) și urmărirea silită din prezentul dosar de executare (78371/10.07.2025).

Conform raportului de evaluare depus la dosar, valoarea de circulație a imobilului situat în Municipiul București - Aleea Codrii Neamțului nr. 5-7, sc. B, parter, ap. 24, Sector 3, aflat în proprietatea debitorului GOMAN Daniel-Cătălin, este de 530.000,00 Lei.

Având în vedere că la primul termen stabilit pentru vânzarea la licitație publică a imobilului sus-menționat nu s-a prezentat vreo persoană interesată de cumpărarea acestuia, prin prezenta se aduce la cunoștință generală faptul că, în data de 27.11.2025, ora 10:00, va avea loc vânzarea la licitație publică a imobilului situat în Municipiul București - Aleea Codrii Neamțului nr. 5-7, sc. B, parter, ap. 24, Sector 3, care a fost prezentat anterior, conform raportului de evaluare.

Prețul de la care începe licitația este de 397.500.00 Lei, reprezentând 75% din prețul de pornire a primei licitații.

Dacă nu se obține prețul de începere a licitației și există cel puțin doi licitatori, la același termen, bunul va fi vândut la cel mai mare preț oferit, dar nu mai puțin de 30% din prețul de pornire a primei licitații. Vânzarea se va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă prețul de la care începe licitația.

Vânzarea va avea loc la sediul SPEJ Bîndilă & Gârbuleț din Municipiul București - 040107, B-dul Unirii nr. 20, bl. 5C, sc. A, et. 6, ap. 43, Sector 4.

Prezenta publicație de vânzare a fost întocmită în conformitate cu dispozițiile art. 839 din Codul de procedură civilă și urmează a fi afișată/ trimisă spre afișare la sediul executorului judecătoresc, al Judecătoriei Caracal, al Primăriei Sectorului 3 - București, precum și la locul situării imobilului, sens în care se vor încheia procese-verbale care vor fi depuse la dosarul de executare silită. În îndeplinirea procedurii prevăzute la art. 839 alin. (4) din Codul de procedură civilă, această publicație de vânzare se va afișa/ publica pe pagina de internet a Registrului de publicitate a vânzării de bunuri supuse executării silite (<https://www.unejr.ro/>).

Îi somăm pe toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului urmărit să îl anunțe pe executorul judecătoresc înainte de data stabilită pentru vânzare.

Potrivit dispozițiilor art. 844 alin. (1) din Codul de procedură civilă, persoanele care vor să cumpere imobilul la licitație au obligația să depună o garanție reprezentând 10% din prețul de pornire a licitației, în contul de consemnări nr. **RO96 BREL 0002 0022 5508 0101, deschis la Libra Internet Bank, pe seama și la dispoziția SPEJ Bîndilă & Gârbuleț - CIF: RO42155299, pentru dosarul de executare sus-menționat.**

Îi invităm pe toți cei care doresc să cumpere imobilul să se prezinte la termenul de vânzare, la locul fixat în acest scop, având asupra lor cartea de identitate, iar până la acest termen să prezinte oferte de cumpărare, care să cuprindă prețul oferit și condițiile de plată ale acestuia. Termenul limită pentru depunerea ofertelor de cumpărare însoțite de dovezile de consemnare a garanției este 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.

În conformitate cu dispozițiile art. 844 alin. (2) coroborat cu art. 768 alin. (2) din Codul de procedură civilă, creditorii urmăritori sau intervenienți nu sunt obligați, dacă au rang util de preferință, să depună garanția de participare la licitație, decât pentru a acoperi, dacă este cazul, diferența dintre valoarea garanției și propria creanță. De asemenea, sunt dispensate de obligația de a depune garanția de participare la licitație 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.

Executor judecătoresc
Ionela BÎNDILĂ-GÂRBULEȚ