

Dosar de executare silită nr.: 9112/2024

Nr. înregistrare: 162377/22.10.2025

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 2/22.10.2025

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 20.11.2025, ora 12:00, 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. 219745-C1- U530 și numărul cadastral 219745-C1- U530, situat în București, str. Iosif Albu, Colonel, nr. 88, bl. A, sc. 1, et. 5, ap. 39, sector 3, compus din apartament având o suprafață totală de 56,17 mp, împreună cu cota-parte aferentă din părțile și dependențele comune, care, prin natura și destinația lor se află în proprietatea comună, perpetuă și forțată a tuturor coproprietarilor, precum și împreună cu cota-parte indiviză din terenul pe care este edificat imobilul-bloc și cota-parte indiviză de 14,77 mp din terenul având nr. cadastral 222130 înscris în Cartea funciară nr.222130 având destinația cale de acces, cote de teren pentru care nu s-a dispus intabularea dreptului de proprietate în Cartea funciară, proprietatea debitorului VÂRBAN CONSTANTIN, cu domiciliul în Sat Dudu, Str. Ion Luca Caragiale nr. 118, et. 3, ap. 16, Comuna Chiajna, județul 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 375.900,00 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 **INVESTCAPITAL Ltd**, înregistrată la O.R.C. sub nr. C62911, cu sediul în The Hub, Triq Sant'andrija, San Gwann, Sgn, 1612, Malta, reprezentat de SPRL GĂNȚOI, FURCULIȚĂ ȘI ASOCIAȚII
- în contradictoriu cu debitorul **VÂRBAN CONSTANTIN**, cu domiciliul în Sat Dudu, Str. Ion Luca Caragiale nr. 118, et. 3, ap. 16, Comuna Chiajna, județul Ilfov
- în baza titlului executoriu reprezentat de **Contract de credit 125ARPP221530101 din data de 02.06.2022**
- încheierea pronunțată de: JUDECATORIA SECTOR 3 BUCUREȘTI în dosar nr. 29043/301/2024, la data de 15.10.2024 prin care a fost încuviințată executarea silită
- încheierea emisă Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman în data de 15.09.2025 cu privire la stabilirea prețului imobilului urmărit silit și a termenului în vederea vânzării acestuia la licitație publică.
- încheierea emisă de executorul judecătorec în data de 22.10.2025 cu privire la actualizarea cheltuielilor de executare.

Toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului sunt obligați să-l aducă la cunoștință executorului judecătorec, 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 judecătorec, 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 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 15 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 **INVESTCAPITAL Ltd**, înregistrată la O.R.C. sub nr. C62911, cu sediul în The Hub, Triq Sant'andrija, San Gwann, Sgn, 1612, Malta, reprezentat de SPRL GĂNȚOI, FURCULIȚĂ ȘI ASOCIAȚII
 - ✓ un exemplar va fi comunicat titularilor sarcinilor/drepturilor de preferință din extrasul CF:
 1. **Administrația Sectorului 3 a Finanțelor Publice**, cu sediul în București, **Piața Alba Iulia nr. 6, bloc I5, tronson 1+2, sector 3**
 2. **Agencia Națională de Administrare Fiscală**, cu sediul în București, **Str. Apolodor nr. 17, sector 5**
 3. **MINISTERUL PUBLIC - PARCHETUL DE PE LANGA INALTA CURTE DE CASATIE SI JUSTITIE DIICOT BIROUL TERITORIAL SIBIU, CUI**, cu sediul în Sibiu, **Calea Dumbrăvii nr. 28-32, județ Sibiu, România**
 4. **BEJ MOIANU ADRIAN, CUI**, cu sediul în **Splaiul Independentei, nr. 1, bl. 16, sc. 2, et. 2, ap. 37 Sectorul 5 Bucuresti**

5. ASOCIATIA DE PROPRIETARI CITADELA TITAN DIN BUCURESTI STR. COL. IOSIF ALBU NR. 88, SECTOR 3, CUI 28285340, cu sediul în Str. Col. Iosif Albu, nr. 88, Municipiul București, Sector 3
6. SCPEJ THEMIS, CUI, cu sediul în Str. Cuza Voda, Nr. 90, Sector 4, București
7. SVEA EKONOMI CYPRUS LIMITED, CUI, cu sediul în Limassol, Str. Arch Markariou III, nr. 195, Neocleous House, Cipru
- ✓ un exemplar va fi comunicat debitorului proprietar **VÂRBAN CONSTANTIN**, cu domiciliul în Sat Dudu, Str. Ion Luca Caragiale nr. 118, et. 3, ap. 16, Comuna Chiajna, județul Ilfov
 - ✓ un exemplar va fi comunicat organului fiscal local **Administrația Sectorului 3 a Finanțelor Publice**, cu sediul în **București, Piața Alba Iulia nr. 6, bloc I5, 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 in Bucuresti, Strada Ilfov, nr. 6, sector 5
 - ✓ PRIMĂRIA SECTORULUI 3 BUCUREȘTI cu sediul in Sector 3, Cale 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, str. Iosif Albu, Colonel, nr. 88, bl. A, sc. 1, et. 5, ap. 39, 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.

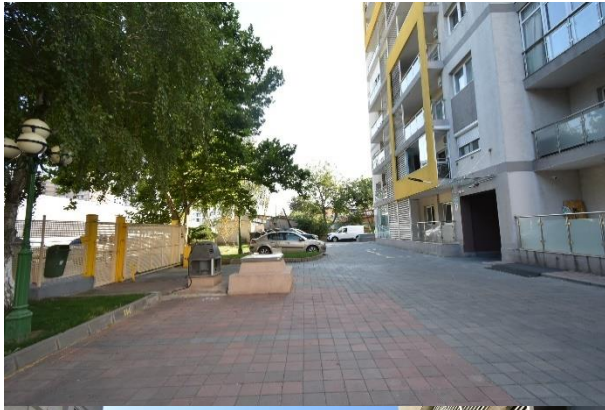
Executor Judecătoresc,
Dobra Ofelia Camelia

Red. M.C.

ANEXA I

Vedere acces proprietate subiect și exterior/interior imobil bloc și exterior ap. subiect:











Număr dosar executare	9112/2024	
Data evaluării	11.08.2025	
Executor	Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman	
Tip proprietate	Proprietate imobiliară de tip apartament cu două camere si dependințe	
Adresa proprietății	Strada Colonel Iosif Albu nr. 88, bl. A, sc. 1, et. 5, ap. 39, Sector 3, București	
Coordonate localizare	44.420051, 26.181425	
Numere cadastrale	219745-C1-U530	
Carte funciară nr.	219745-C1-U530 UAT Sector 3 București	
Cartier / amplasare	Cartier Titan, complex Citadella Titan – Sector 3, București	
Încadrarea imobil	Conform informații disponibile pe Site-ul Primăriei Sector 3, proprietatea subiect este amplasată în zona fiscală C.	
Regim de înălțime	5/Parter + 14 Etaje + Terasa necirculabilă	
Anul construirii	2010 – conform informații din Contract de Vânzare	
Utilități	Energie electrică, apă, gaz, canalizare, centrală termică proprie	
Finisaje	Medii – estimate de evaluator pe baza inspecției exterioare	
Arii si suprafețe	Apartament:	<ul style="list-style-type: none"> • Suprafață utilă = 47,77 mp • Suprafață balcon = 8,40 mp • Suprafață totală = 56,17 mp
	Teren:	<p>Cotă indiviză din părți și dependințe comune = 0,3897% (24,55 mp)</p> <p>Cotă teren (în proprietate) = 5,89 mp</p>
Utilizare existentă	Proprietate cu destinație rezidențială	
Drept de proprietate	Considerat deplin	
Sarcini înregistrate	Conform Extrasului de Carte Funciară avut la dispoziție sunt notate o serie de sarcini. În cadrul prezentei evaluări am considerat proprietatea subiect liberă de sarcini și tranzacționabilă.	
Observații aferente identificare imobil	<ul style="list-style-type: none"> • În cadrul prezentei evaluări nu am avut la dispoziție releveul aferent proprietății subiect si am presupus ca compartimentarea actuală corespunde cu realitatea de la OCPI. Suprafețele au fost preluate din documentele de proprietate avute la dispoziție. 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. 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. • Evaluatorul a făcut convocarea pentru inspecția proprietății (pentru data de 11.08.2025). 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. 	

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. 219745-C1-U530 Bucuresti Sectorul 3

Nr. cerere	106547
Ziua	15
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100194714165



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:102932
Nr. cadastral vechi:8210/1/1/39

Adresa: Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sectorul 3, Loc. Bucuresti Sectorul 3, Str IOSIF ALBU, COLONEL, Nr. 88, Bl. A, Sc. 1, Et. 5, Ap. 39

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

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	219745-C1-U530	-	56,17		5,89	

apartament cu o suprafata totala de 56,17 mp + cota indiviza de 0,3897% (reprezentand suprafata indiviza de 24,55 mp) din partile si dependintele comune ale imobilului bloc;teren in proprietate (cota indiviza);CF 102684 Pl/ 1;dezmembrat din CFI nr. 102684

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
40612 / 10/09/2013	
Act Notarial nr. 554, din 09/09/2013 emis de NP BASESCU IOANA;	
B3	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	
1) VARBAN CONSTANTIN	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
42513 / 23/06/2017	
Ordonanta nr. 1/D/P/2015, din 22/06/2017 emis de MINISTERUL PUBLIC - PARCHETUL DE PE LANGA INALTA CURTE DE CASATIE SI JUSTITIE;	
C3	A1
se noteaza sechestrul asigurator pentru suma de 16.217.165 lei,	
1) MINISTERUL PUBLIC - PARCHETUL DE PE LANGA INALTA CURTE DE CASATIE SI JUSTITIE DIICOT BIROUL TERITORIAL SIBIU	
93458 / 18/10/2019	
Hotarare Judecatoreasca nr. FN, din 05/09/2019 emis de Judecatoria Sector 3 Bucuresti - Sectia Civila, dosar nr. 18515/301/2019; Somatie nr. 185, din 14/10/2019 emis de Executor judecatoresc MOIANU ADRIAN, dosar de executare nr. 185/2019;	
C4	A1
se notează urmărirea silită a imobilului pentru suma de 14.998,04 Lei, pornită ca urmare a cererii de executare silită formulată de creditorul ASOCIATIA DE PROPRIETARI CITADELA TITAN;	
89018 / 21/09/2023	
Hotarare Judecatoreasca nr. 4301, din 18/06/2020 emis de Judecatoria Sector 3 Bucuresti (dosar 28906/301/2019); Hotarare Judecatoreasca nr. 5876, din 16/06/2022 emis de Judecatoria Sectorului 3 Bucuresti (dosar 5012/301/2022); Somatie nr. F.N., din 21/09/2023 emis de Executor judecătoresc Moianu Adrian (dosar 185/2016 conexas cu 179/2022 și 300/2022); Hotarare Judecatoreasca nr. 13235, din 29/11/2018 emis de Judecatoria Sectorului 3 Bucuresti (dosar 15588/2018);	
C7	A1
se notează urmărirea silită a imobilului pentru suma de 40.852,628 Lei, sumă compusă din 35.808,22 Lei diferență debit și 5.044,06 Lei diferență cheltuieli de executare ,pornită ca urmare a cererii de executare silită formulată de creditorul ASOCIATIA DE PROPRIETARI CITADELA TITAN;	
81956 / 31/07/2024	
Hotarare Judecatoreasca nr. ÎNCHEIERE - DOSAR NR. 12605/301/202, din 29/07/2024 emis de JUDECĂTORIA SECTORULUI 3 BUCUREȘTI; Somatie nr. DOSAR DE EXECUTARE NR. 5739/2024, din 29/07/2024 emis de BEJ	

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 e-pay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
Tudorache Catalin-Silviu;		
C8	se noteaza urmarirea imobilului de sub A1 in vederea recuperarii sumei de 86544,33 lei, la solicitarea creditorului SVEA EKONOMI CYPRUS LIMITED	A1
123961 / 11/11/2024		
Somatie nr. 9112/2024, din 05/11/2024 emis de Dobra Ofelia-Camelia; Hotarare Judecatoreasca nr. Dos. 29043/301/2024, din 15/10/2024 emis de JUD SECTOR 3;		
C9	se noteaza urmarirea imobilului in vederea recuperarii sumei de 54.235,06 lei, la solicitarea creditorului ALPHA BANK ROMANIA SA	A1