

Dosar nr. 198/4-2025-SPD/2025
Dosar Instanta nr. 910/303/2025

Nr.198/10.11.2025

PUBLICATIE DE VANZARE IMOBILIARA

S.P.E.J. VICTORIA cu sediul in Bucuresti, Str. Arhitect Harjeu nr. 16, parter, Sector 2, prin Executor Judecătoresc Mihai Ghisoiu, Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel București,

Avand in vedere:

➤ cererea de executare silita formulata de creditorul **Asociatia de Proprietari bloc M19** reprezentata prin presedinte Marinescu Niculina cu sediul in Bucuresti - 061418, Int. Drumul Taberei nr. 106, bl. M19, Sector 6 in baza

➤ titlul executoriu constand in **Sentinta Civila nr. 8001** din data de **10.10.2024** pronuntata de Judecatoria Sectorului 6 Bucuresti in dosarul nr. **7994/303/2024** prin care s-a dispus: "Admite cererea de chemare in judecata. Obliga paratul la plata catre reclamanta a sumei de **13.307,74 lei** compusa din **10.011,67 lei** cote de intretinere pe perioada august 2022 - august 2024, **90 lei** fond rulment pe perioada august 2022 - august 2024, **29,2 lei** fond reparatii pentru luna august 2022, **306,68 lei** fond plata apometre pentru perioada august 2022 - noiembrie 2022, **372,96 lei** fond reparatii lift pentru perioada august 2022 - martie 2023, **2.497,23 lei** penalitati calculate pana la data de **09.10.2024** si la plata penalitatilor aferente debitelor pana la data platii debitului principal, fara a-l depasi. Obliga paratul la plata catre reclamanta a sumei de **1.500** cu titlu de cheltuieli de judecata. Cu drept de a formula apel in termen de 30 de zile de la comunicarea sentintei. Cererea de apel se depune la Judecatoria Sector 6, sub sanctiunea nulitatii. Pronuntata prin punerea solutiei la dispozitia partilor de catre grefa instantei astazi, **10.10.2024**", definitiva prin neapelare la data de **26.11.2024**. Cererea creditorilor a fost incuviintata incuviintata 1
Incheierea pronuntata la data de **31.01.2025** in dosar nr. **910/303/2025** de catre Judecatoria sector 6 bucuresti impotriva debitoarei **MICU Catalina**, CNP: **2890408100157**, cu domiciliul in Bucuresti - 061418, Int. Drumul Taberei nr. 106, bl. M19, sc 1, et. 10 ap. 62, Sector 6. Dosarul 4/2025 va fi continuat de catre **S.P.E.J. VICTORIA**, fiind inregistrat pe rolul **S.P.E.J. VICTORIA** cu sediul in Bucuresti, Str. Arhitect Harjeu nr. 16, parter, Sector 2 sub nr. 198/2025. Prin adresa Camerei Executorilor Judecătorești de pe langa Curtea De Apel Bucuresti 1245 din 17.06.2025, Colegiul Director al CEJ - CA Bucuresti, vazand Ordinul Ministrului Justitiei nr.1228/C/10.06.2025, prin care s-a dispus incetarea calitatii de executor judecatoresc a doamnei **Somaldoc Paula Daniela**, in baza art.51 alin.(4) coroborat cu art.50 din Regulamentul de aplicare a Legii nr.188/2000 privind executorii judecătorești, republicata, Colegiul Director al CEJ - CA Bucuresti, a hotarat ca arhiva (registrele, dosarele de executare, etc) precum si conturile de consemnare, apartinand **BEJ Somaldoc Paula Daniela**, sa fie predate **SPEJ Victoria** pentru continuarea activitatii **BEJ Somaldoc Paula Daniela** ;

➤ Incheierea din data de **31.01.2025** a Judecatoriei SECTOR 6 BUCURESTI, prin care a fost incuviintata executarea silita;

➤ Incheierea de stabilire a cheltuielilor de executare silita in dosarul de executare silita nr. 198/4-2025-SPD/2025 (titlu executoriu in raport de dispozitiile art 670 alin.6 NCPC)

Potrivit dispozitiilor art. 839 NCPC, aducem la cunostinta generala urmatoarele:

In data de **9.12.2025**, ora **10:00**, va avea loc la sediul la **sediul S.P.E.J. VICTORIA** din Bucuresti, Str. Arhitect Harjeu nr. 16, parter, Sector 2, vanzarea la licitatie publica a imobilului imobilului - **apartament 2 camere si dependinte, in suprafata utila de 35,89 mp**, impreuna cu cote parti comune de **167/10000** si cote teren **515/100**, **situat in Bucuresti, Int. Drumul Taberei nr. 106, bl. M19, sc. 1, et. 10, ap. 62, Sector 6**, inscris in **Cartea Funciara nr. 220485-C1-U41 Bucuresti Sectorul 6**, avand numar cadastral **220485-C1-U41**, **proprietatea debitoarei MICU Ecaterina Catalina in cota de 1/1**; cu domiciliul in Bucuresti - 061418, Int. Drumul Taberei nr. 106, bl. M19, sc. 1, et. 10, ap. 62, Sector 6, la pretul de **291.500 LEI**, valoarea stabilita conform art. 836 NCPC. Imobilul a fost evaluat la pretul de **291.500 LEI**, conform raportului de expertiza intocmit de expertul tehnic judiciar **DANIEL MARIUS MILITARU**, raportul fiind depus la dosarul executional.

Licitatia incepe de la pretul de 218.625 LEI, reprezentand 75% din valoarea stabilita pentru prima licitatie conform art. 836 NCPC. Imobilul a fost evaluat la pretul de 291.500 LEI, conform raportului de expertiza intocmit de expertul tehnic judiciar DANIEL MARIUS MILITARU.

Executorul va oferi spre vanzare imobilul, prin trei strigari succesive, la intervale de timp care sa permita optiuni si supralicitari, pornind de la pretul oferit care este mai mare decat pretul la care s-a facut evaluarea sau in lipsa unei asemenea oferte, chiar de la acest pret.

Daca nu se obtine pretul de incepere a licitatiei si exista cel putin doi licitatori, bunul va fi vandut la cel mai mare pret oferit, dar nu mai putin de 30% din pretul de pornire al primei licitatii. Vanzarea se va putea face chiar daca se prezinta o singura persoana care ofera pretul de la care incepe licitatia.

Executarea silita se efectueaza in baza cererii de executare formulata de creditorul creditorului **Asociatia de Proprietari bloc M19** reprezentata prin presedinte Marinescu Niculina cu sediul in Bucuresti - 061418, Int. Drumul Taberei nr. 106, bl. M19, Sector 6, in temeiul titlului executoriu reprezentat de **Sentinta Civila nr. 8001 din data de 10.10.2024 pronuntata de Judecatoria Sectorului 6 Bucuresti in dosarul nr. 7994/303/2024, definitiva prin neapelare la data de 26.11.2024.**

Imobilul urmarit este grevat de urmatoarele sarcini si drepturi reale, conform Extras CF nr. 20478/25.02.2025:

- § Sechestru asigurator pana la concurenta sumei de 7.000 lei; C1 Judecatoria Sectorului 6 Bucuresti – Sectia Penala dosar nr. 6868/303/2018;
- § Intabulare Drept de ipoteca legala Valoare 3.634,29 lei (reprezentand restante la cotele de intretinere) C4 Asociatia de Proprietari bl. M19 CIF 31173486;
- § Se noteaza urmarirea silita pentru recuperarea creantei in suma de 47.814,90 lei C5 Banca Comerciala Romana SA CIF 361757 (la cererea executor judecatesc Moldoveanu Adrian Dosar executare 1481/2022);
- § Se noteaza urmarirea silita pentru recuperarea creantei in suma de 58.643,50 lei C6 BRD – Groupe Societe Generale SA CIF 361579 (la cererea executor judecatesc Tudorache Catalin-Andrei Dosar executare 8085/2023);
- § Se noteaza urmarirea silita pentru recuperarea creantei in suma de 57.409,28 lei C7 EOS Credit Funding Designated Activity Company (la cererea executor judecatesc Lupulescu Catalin-Gigel Dosar executare 2355/2023);
- § Intabulare Drept de ipoteca legala Valoare 7.586,49 lei C8 Asociatia de Proprietari bl. M19 CIF 31173486;
- § Se noteaza urmarirea silita in Dosarul de executare nr. 1622/2024 asupra imobilului pentru suma de 47.661,36 lei la cererea creditorului Investcapital LTD cu privire la debitoarea Micu Ecaterina Catalina C9 INVESTCAPITAL LTD (la cererea executor judecatesc Cojocar Bogdan Mihai Dosar executare 1622/2024);;
- § Se noteaza urmarirea silita pentru recuperarea creantei in suma de 16.799,54 lei C10 Asociatia de Proprietari bl. M19 CIF 31173486 (la cererea executor judecatesc Somaldoc Paula Daniela Dosar executare 4/2025)

Toți cei care pretind vreun drept asupra imobilelor sunt invitați să-i aducă la cunoștință executorului judecătoresc, în scris, până la data vânzării la licitație.

Persoanele care doresc să participe la licitație vor prezenta în scris oferte de cumpărare însoțite de dovada achitării unei cauțiuni reprezentând 10 % din prețul de începere al licitației, cu cel puțin 1 (una) zi lucrătoare înainte de data licitației pe adresa de email: office@spejvictoria.ro sau la sediul S.P.E.J. VICTORIA din Bucuresti, Str. Arhitect Harjeu nr. 16, parter, Sector 2. Cauțiunea va fi consemnată la orice unitate a Libra Internet Bank S.A., în contul: **IBAN RO31 BREL 0002 0022 0885 0101 - (Lei)** deschis la **Libra Internet Bank S.A.**, cont de consemnari, la **dispoziția S.P.E.J. VICTORIA, CIF RO 43547568**, cu sediul în Bucuresti, Str. Arhitect Harjeu nr. 16, parter, Sector 2, cu precizarea numărului de dosar.

Persoanele fizice sau juridice care vor participa la vânzarea la licitație, personal sau prin mandat desemnat conform legii, trebuie să se prezinte la data, ora și locul stabilit pentru vânzarea la licitație având asupra lor cartea de identitate, procura autentică în original, dacă este cazul, iar persoanele juridice trebuie să prezinte certificatul de înmatriculare (în copie conformă cu originalul), decizia asociatului unic sau hotărârea adunării generale a asociaților/ acționarilor (original) și dovada mandatului persoanei care participă la vânzarea la licitație (original), însoțite de Certificat constatator de la Registrul Comerțului, în original, nu mai vechi de 30 zile și o copie de pe Certificatul de înregistrare fiscală.

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.

Condiții GENERALE privind licitația:

1. Poate participa la licitație, în calitate de licitator, orice persoană care are capacitate deplină de exercițiu, precum și capacitatea să dobândească bunul ce se vinde, conform art. 843 alin (1) NCPC. În conformitate cu prevederile art. 1199 cod civil, ofertele de preț în vederea participării la licitație pot fi retrase doar până la data și ora stabilite pentru licitație.
2. În cazul în care persoanele care vor să participe la licitație sunt reprezentate prin mandat, acesta va avea obligația de a prezenta, în original, o procura specială autentică, conform art. 843 alin. (4) NCPC, care va rămâne în original la dosarul executiv.
3. Nu vor putea participa, fiind incapabili de a cumpara la licitație publică, persoanele prevăzute de dispozițiile art. 1653 și 1654 Cod Civil.
4. Debitorul nu poate licita nici personal nici prin persoane interpușe, conform art. 843 alin (2) NCPC.
5. Sub sancțiunea decăderii din dreptul de a participa la licitație, persoanele care vor să cumpere imobilul sunt obligate să depună în contul de consemnări **IBAN RO31 BREL 0002 0022 0885 0101 - (Lei)** deschis la **Libra Internet Bank S.A.**, cont de consemnări, la **dispoziția S.P.E.J. VICTORIA, CIF RO 43547568**, cu sediul în București, Str. Arhitect Hârjeu nr. 16, parter, Sector 2, cu cel puțin 1 (una) zi lucrătoare înainte termenului de licitație stabilit pentru vânzare, o garanție de participare reprezentând 10 % din prețul de pornire a licitației, iar dovada respectiv recipisa de consemnare în original împreună cu oferta de cumpărare va fi depusă la executorul judecătoresc, conform dispozițiilor art. 839 alin (1) lit k) și art. 844 alin(1) NCPC, raportat la art. 181 pct. 2 NCPC. Excepție fac ofertele de cumpărare cel puțin egale cu prețul de începere al licitației, care pot fi depuse inclusiv în ziua licitației. Totodată, persoanele prevăzute mai sus vor avea obligația de a depune odată cu dovada consemnării garanției și oferta de cumpărare, copie de pe actele menționate mai sus.
6. Nu au obligația de a depune garanția prevăzută mai sus: creditorii urmaritori sau intervenienți; persoanele care împreună cu debitorul au asupra imobilului urmarit un drept de proprietate comună pe cote parti; titularii unui drept de preemțiune, conform dispozițiilor art. 844 alin (2) și (3) NCPC.
7. În situația în care valoarea creanței ipotecare sau valoarea cotei parti a proprietarului nu acopera cuantumul garanției, persoanele prevăzute de pct.6 vor avea obligația să completeze diferența, conform dispozițiilor art. 844. alin (4) NCPC.
8. Persoanele care s-au înscris la licitație se vor prezenta personal la data și ora stabilite pentru vânzare la sediul **S.P.E.J. VICTORIA**, din București, Str. Arhitect Hârjeu nr. 16, parter, Sector 2 având asupra lor carte de identitate/procura autenticată, împreună cu toate documentele menționate mai sus, după caz.
9. Toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului, sunt somați să anunțe executorul judecătoresc, înainte de data stabilită pentru vânzarea imobilului, sub sancțiunea de a nu li se mai lua în considerare, conform dispozițiilor art. 839 alin. (1) lit j) NCPC.
10. Titularul unui drept de preemțiune care nu a participat la licitație nu va mai putea să își exercite dreptul după adjudecarea imobilului, conform prevederilor art. 848 NCPC.
11. Prețul de pornire al licitației este prețul oferit, dacă acesta este mai mare decât cel la care s-a făcut evaluarea, iar în lipsa unei asemenea oferte, licitația va porni de la prețul de evaluare, potrivit prevederilor art. 846 alin (5) NCPC. În cazul în care nu este oferit nici prețul la care imobilul a fost evaluat, vânzarea se va amana la un alt termen, conform art. 846 alin. (8) NCPC. Vânzarea se va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă prețul de la care începe licitația.
12. După adjudecarea bunului, adjudecatarul este obligat să depună prețul în termen de cel mult 30 de zile de la data vânzării, în conturile indicate mai sus, pe seama și la dispoziția Executorului Judecătoresc, conform art. 850 alin. (1) NCPC, iar dovada consemnării, respectiv recipisa de consemnare în original, va fi depusă la biroul acestuia.
13. În cazul în care adjudecatarul nu depune prețul în termenul de 30 de zile de la data vânzării, imobilul se va scoate din nou la vânzare în contul adjudecatarului, la prețul de începere a licitației la care bunul a fost adjudecat, el fiind obligat să plătească cheltuielile prilejuite de noua licitație și eventuala diferență de preț, conform art. 851 alin (1) NCPC. Dacă la noul termen de licitație imobilul nu a fost vandut, fostul adjudecatar este obligat să plătească toate cheltuielile prilejuite de urmărirea imobilului, conform art. 851 alin. (2) NCPC.
14. Creditorii urmaritori sau intervenienți nu pot să adjudece bunurile oferite spre vânzare la o valoare mai mică de 75% din prețul de pornire a primei licitații, adică din cel la care imobilul a fost evaluat, conform dispozițiilor art. 843 alin.(5) NCPC.

15. Când adjudecatorul este un creditor el poate depune creanța sa în contul pretului, fiind obligat, dacă este cazul, să depună diferentă de pret în cel mult 30 de zile de la data vânzării. Dacă există alți creditori care au un drept de preferință în condițiile art. 865- 868 NCPC, el va depune până la concurența pretului de adjudecare și suma necesară pentru plata creanțelor, în măsura în care acestea nu sunt acoperite prin diferența de pret, conform art. 850 alin (2) NCPC.

16. Eliberarea actului de adjudecare se face conform art. 854 NCPC numai după plata integrală a pretului.

17. În cazul în care imobilul este grevat de drepturile de uzufruct, uz, abitație, sau servitute, intabulate ulterior înscrierii vreunei ipotece, dacă creanțele creditorilor urmăritori nu vor fi acoperite la prima licitație, se va proceda, în aceeași zi, la o nouă licitație pentru vânzarea imobilului liber de aceste drepturi. Pretul de la care vor începe aceste licitații va fi cel prevăzut de art. 846 alin (6) și (7) NCPC, conform dispozițiilor art 839 alin (1) lit. h) NCPC.

18. În conformitate cu dispozițiile art 246 C.pen.: "Fapta de a îndepărta, prin constrângere sau corupere, un participant de la o licitație publică ori înțelegerea între participanți pentru a denatura prețul de adjudecare se pedepsește cu închisoarea de la unu la 5 ani. "

Prezenta publicație de vânzare, conține un număr de patru pagini, ce 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 Procedura Civilă
 - § creditorului urmărit **Asociația de Proprietari bloc M19** reprezentată prin președinte **Marinescu Niculina** cu sediul în București - 061418, Int. Drumul Taberei nr. 106, bl. M19, Sector 6;
 - § debitoarei **MICU Ecaterina Catalina** cu domiciliul în București - 061418, Int. Drumul Taberei nr. 106, bl. M19, sc. 1, et. 10, ap. 62, Sector;
 - § tuturor persoanelor care au înscris provizorii sau notari, precum și tuturor organelor de executare silită care au solicitat înscrierea/notarea în cauză;
 - § organului fiscal local, Primăria Sectorului 6 București;
- III. câte un exemplar se va afișa, conform art. 839 alin. 3 Cod Procedura Civilă:
 - § La Judecătoria Sector 6 București;
 - § La Primăria Sectorului 6 București;
 - § La sediul organului de executare SPEJ Victoria;
 - § La locul situării imobilului;
- IV. pentru îndeplinirea procedurii prevăzute la art. 839 alin. 4 Cod Procedura Civilă, se va proceda la:
 - § Publicarea în Registrul electronic de publicitate a vânzării bunurilor supuse executării siliteținut de U.N.E.J. <<https://prod.executori.ro/repes>>.

4

Publicația, va putea fi publicată și în ziare, reviste și alte publicații existente care sunt destinate vânzării unor imobile de natură celui scos la licitație, inclusiv pe alte pagini de internet deschise în același scop.

Executor judecătoresc
Mihai Ghișoiu

