

Dosar nr. 124/25-2024-TA/2025
Dosar Instanta nr. 19104/236/2025

Nr.124/30.07.2026

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 creditoarea **ASOCIATIA DE PROPRIETARI INCITY RESIDENCE** cu sediul in Bucuresti - 031088, Calea Dudesti nr. 188, bl. A, subsol, Sector 3 prin avocat Svet Andrei Bogdan conform imputernicire avocatiala 8315812/13.11.2024 in baza titlul executoriu constand in **Sentinta civila nr. 7285/14.07.2023 pronuntata de Judecatoria sectorului 3 Bucuresti in dosar nr. 28766/301/2022, definitiva prin neapelare la data de 05.03.2024;**
- Incheierea din data de 29.11.2024 a Judecatoriei GIURGIU, prin care a fost incuviintata executarea silita;
- Cererea de interventie formulata de **DIRECTIA GENERALA IMPOZITE SI TAXE LOCALE SECTOR 3 CUI 41585182**, cu sediul in str. Sfanta Vineri nr. 32, sector 3, Bucuresti, Titlului executoriu reprezentand impozit cladire si impozit teren intravilan nr. 286920/11.02.2026, emis de **DIRECTIA GENERALA IMPOZITE SI TAXE LOCALE SECTOR 3 CUI 41585182**, in **DOSARUL DE EXECUTARE FISCALA** din data de 11.02.2026 privind recuperarea sumei de 15.515,54 lei ce se compune din 4.180,04 lei debit, 11.335,50 accesorii calculate pana la data de 11.02.2026. Cererea de interventie silita fiind incuviintata prin **Incheierea din data de 1**
4.06.2026 pronuntata de Judecătoria GIURGIU in dosar 8105/236/2026.
- Incheierile de stabilire a cheltuielilor de executare silita precum si de suplimentare a cheltuielilor emise in dosarul de executare silita nr. 124/25-2024-TA/2025 (titlu executoriu in raport de dispozitiile art 670 alin.6 NCPC);
- Procesul verbal de licitatie nr. 124/18.12.2025 incheiat la Termen I de licitatie;
- Cererea de staruinta a creditoarei de reluare a executarii silite imobiliare (ce a fost suspendata la data de 16.01.2026, la cererea acesteia);

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

In data de **31.08.2026**, ora **12:00**, va avea loc la sediul **Societatii Profesionale de Executori Judecătorești „VICTORIA”**, din București - Strada Arhitect Hârjeu nr. 16, parter, sectorul 2, vanzarea la licitatie publica a imobilului - apartament compus din 3 camere de locuit si dependinte, situat in Bucuresti, Calea Dudesti nr. 188, bl. A, et. 11, ap. 84, Sector 3, imobil inscris in Cartea Funciara nr. 210994-C1-U84 Bucuresti Sectorul 3, avand nr. Cadastral 210994-C1-U84, cu o suprafata utila totala de 111,46 mp, precum si cota indiviza de 22,01 mp din partile si dependintele comune ale ansamblului IN CITY si cota indiviza de 22,83 mp din intregul teren avand CF 87232/1, (fost ie: 210994-C7-U87), proprietatea debitoarei EZ GRUP RECORD INVEST S.R.L., CIF: 25843840, J52/416/2009, cu sediul in Calugareni - 087040, Str. Bucuresti -Giurgiu, camera 1, KM 28, Judetul Giurgiu.

Licitatia incepe de la pretul de Licitatia incepe de la pretul de **1.052.158,22 lei** (ce contine si cota de TVA 21%, adica **869.552,25 lei + 182.605,97 lei TVA**)_reprezentand 75% din valoarea stabilita pentru prima licitatie conform art. 836 NCPC. Imobilul a fost evaluat la pretul de **1.402.877, 63 lei** (ce contine si cota de TVA 21%), conform raportului de expertiza intocmit de expertul tehnic judiciar conform raportului de expertiza intocmit de expertul **Coteț-Măgurean Bogdan**, expert evaluator, titular al PFA Coteț-Măgurean Bogdan cu sediul în strada Pașcani nr. 5, bloc D7, apartament 18, sector 6, București, CUI 27650870, F40/5195/2010, adresa email: cotet.magurean.bogdan@gmail.com.

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 **ASOCIATIA DE PROPRIETARI INCITY RESIDENCE** cu sediul in Bucuresti - 031088, Calea Ducești nr. 188, bl. A, subsol, Sector 3 prin avocat Svet Andrei Bogdan conform imputernicire avocaliala 8315812/13.11.2024, in temeiul titlului executoriu reprezentat de **Sentinta civila nr. 7285/14.07.2023 pronuntata de Judecatoria sectorului 3 Bucuresti in dosar nr. 28766/301/2022, definitiva prin neapelare la data de 05.03.2024**, precum si in baza Cererii de interventie formulata de **DIRECTIA GENERALA IMPOZITE SI TAXE LOCALE SECTOR 3 CUI 41585182**, cu sediul in str. Sfanta Vineri nr. 32, sector 3, Bucuresti, in baza - **Titlul executoriu nr. 332803/01.04.2025, pentru suma de 96.839,79 lei, in Dosarul de executare fiscala nr. 25/2024 din data de 21.03.2025**

Imobilul urmarit este grevat de urmatoarele sarcini si drepturi reale (conform Extras CF nr. 117333/ 10.10.2025):

- 24323/19.06.2012 Act administrativ nr. 24422 din 18.06.2012 emis de Consiliul Local Sector 3 - DITL – C6 sechestrul asigurator pentru recuperarea sumei de 24.899,76 lei 1) Consiliul Local Sector 3 - DITL;
- 71327/27.10.2015 Act administrativ nr. 65815 din 26.10.2015 emis de Consiliul Local Sector 3 - DITL – C7 Intabulare drept de ipoteca legala, Valoare 122.287,20 lei (reprezentand sechestrul) 1) Consiliul Local Sector 3 - DITL;
- 86213/15.12.2016 Act administrativ nr. 2.299.884 din 10.11.2016 emis de ANAF Sector 3 – C8 Intabulare drept de ipoteca legala, Valoare 44.388,00 lei (sechestrul asigurator) 1) ANAF;
- 10849/31.01.2025 Hotarare judecatoreasca nr. FN din 29.11.2024 emis de Judecatoria Giurgiu Dosar nr. 19104/236/2024, Act Administrativ nr. FN din 27.01.2025 emis de BEJ Titu Adriana – Dosar Executare nr. 25/2024 - C9 - se noteaza urmarirea silita a imobilului pentru suma de 24.664,14 lei debit, suma 15.006,33 lei penalitati, suma de 797,37 lei actualizare cu rata inflatiei, suma de 7.090 lei cheltuieli de Executare, suma de 115,04 actualizare cu rata inflatiei si suma de 266 lei cheltuieli de Executare, in dosarul de Executare nr. 25/2024 – Executor judecătoresc Titu Adriana, ca urmare a cererii formulate de creditorul Asociatia de Proprietari INCITY RESIDENCE.

2

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 pe numele și la dispoziția **S.P.E.J. VICTORIA CUI RO43547568**, cu sediul in Bucuresti, Str. Arhitect Harjeu nr. 16, parter, Sector 2, CIF RO43547568, în contul deschis la **Libra Internet Bank SA**, IBAN **RO47 BREL 0002 0022 0885 0201 (euro)** sau **RO31 BREL 0002 0022 0885 0101 (ron)** la cursul oficial al BNR euro-leu din ziua efectuării consemnării, cu precizarea numărului de dosar.

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 în original, ori procura în forma autentică - în original, funcție de caz. Pentru persoanele juridice, acestea vor 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 acordat persoanei care participă la vânzarea la licitație (original) care să precizeze întinderea acestuia și valoarea maximă până la care poate licita și un certificat constatator emis de registrul comerțului valabil (nu mai vechi de 30 zile). **Pentru adjudecatul la eliberarea Actului de adjudecare este necesar a se depune în original la executorul judecătoresc Certificat de atestare fiscala ANAF, fara datorii restante.**

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:

Cont de consemnare SPEJ VICTORIA: **IBAN RO31 BREL 0002 0022 0885 0101** - (Lei) deschis la **Libra Internet Bank SA**
C.I.F. SPEJ VICTORIA: **RO 43547568**



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 cumpăra 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 decaderii 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 Harjeu nr. 16, parter, Sector 2, cu cel puțin 1 (una) zi lucrătoare înaintea 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 C.I./ B.I. iar în cazul persoanelor juridice copie de pe certificatul de înregistrare la Registrul Comerțului și de pe certificatul de înregistrare fiscală.
6. Nu au obligația de a depune garanția prevăzută mai sus: creditorii urmăritori sau intervenienți; persoanele care împreună cu debitorul au asupra imobilului urmărit un drept de proprietate comună pe cote părți; 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 părți a proprietarului nu acoperă 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 Harjeu nr. 16, parter, Sector 2 având asupra lor carte de identitate/procura autenticată.
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 vândut, fostul adjudecatar este obligat să plătească toate cheltuielile prilejuite de urmărirea imobilului, conform art. 851 alin. (2) NCPC.
14. Creditorii urmăritori 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 adjudecatarul este un creditor el poate depune creanța sa în contul pretului, fiind obligat, dacă

este cazul, sa depuna diferent a de pret in cel mult 30 de zile de la data vanzarii. Daca exista alti creditori care au un drept de preferinta in conditiile art. 865- 868 NCPC, el va depune pana la concurenta pretului de adjudecare si suma necesara pentru plata creantelor, in masura in care aceasta nu sunt acoperite prin diferenta de pret, conform art. 850 alin (2) NCPC.

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

17. In cazul in care imobilul este grevat de drepturile de uzufruct, uz, abitatie, sau servitute, intabulate ulterior inscrierii vreunei ipotecii, daca creantele creditorilor urmaritori nu vor fi acoperite la prima licitatie, se va proceda, in aceeasi zi, la o noua licitatie pentru vanzarea imobilului liber de aceste drepturi. Pretul de la care vor incepe aceste licitatii va fi cel prevazut de art. 846 alin (6) si (7) NCPC, conform dispozitiilor art 839 alin (1) lit. h) NCPC.

18. In conformitate cu dispozitiile 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 publicatie de vanzare, contine un numar de patru pagini, ce vor fi depuse, comunicate, afisate si publicate dupa cum urmeaza:

- I. un exemplar se va depune in dosarul de executare;
- II. cate un exemplar se va comunica potrivit art. 840 Cod Procedura Civila
 - § creditorului urmaritor **ASOCIATIA DE PROPRIETARI INCITY RESIDENCE** cu sediul in Bucuresti - 031088, Calea Dudesti nr. 188, bl. A, subsol, Sector 3 prin avocat Svet Andrei Bogdan conform imputernicire avocatiala 8315812/13.11.2024;
 - § creditorului intervenient de **DIRECTIA GENERALA IMPOZITE SI TAXE LOCALE SECTOR 3 CUI 41585182**, cu sediul in str. Sfanta Vineri nr. 32, sector 3, Bucuresti;
 - § **debitorului** debitoarei **EZ GRUP RECORD INVEST S.R.L.** cu sediul in Calugareni - 087040, Str. Bucuresti -Giurgiu, camera 1, KM 28, Judetul Giurgiu
 - § organului fiscal local, D.G.I.T.L. Sector 3;
- III. cate un exemplar se va afisa, conform art. 839 alin. 3 Cod Procedura Civila:
 - § La Judecatoria Giurgiu;
 - § La Primaria Sector 3 Bucuresti;
 - § La sediul organului de executare;
 - § La locul situarii imobilului;
- IV. pentru indeplinirea procedurii prevazute la art. 839 alin. 4 Cod Procedura Civila, se va proceda la:
 - § Publicarea in Registrul electronic de publicitate a vânzării bunurilor supuse executării silite tinut de U.N.E.J. <<https://prod.executori.ro/repes>>.

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

Executor judecătoresc
Mihai Ghisoiu



Cont de consemnare SPEJ VICTORIA: **IBAN RO31 BREL 0002 0022 0885 0101** - (Lei) deschis la Libra Internet Bank SA
C.I.F. SPEJ VICTORIA: RO 43547568



