Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel București
Societatea Profesională de Executori Judecătorești
Bîndilă & Gârbuleț
București - 040107, B-dul Unirii nr. 20, bl. 5C, sc. A, et. 6, ap. 43, Sector 4
CIF: RO42155299 telefon: +40 731 362 316 e-mail: contact@exsil.ro web: exsil.ro

Dosar de executare silită nr. 140/2023 (la care au fost conexate dosarele nr. 284/2024, 235/2025, 236/2025, 237/2025, 238/2025, 239/2025, 247/2025, 248/2025, 249/2025 și 250/2025)

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE IMOBILIARĂ
emisă astăzi, 29.09.2026

Subscrisa, SPEJ Bîndilă & Gârbuleț, cu datele de identificare din antet, prin **GÂRBULEȚ Radu**, executor judecătoresc în circumscripția Curții de Apel București, având în vedere cererile de executare silită formulate de creditorii Asociația de Proprietari bloc 65, Comitetul Executiv al Asociației de Proprietari bloc 65, DELIMART Alexei, MAZILU Ioana și IVAȘCU Rodian Alexandru, toți cu sediul/domiciliul ales în București - 050083, Spl. Independenței nr. 30, et. 1, ap. 2, Sector 5, împotriva debitorului ZAIFU Nicoleta, cu domiciliul în București - 031825, Ale. Florin Ciungan nr. 7, bl. 65, sc. 1, et. 4, ap. 23, Sector 3, pentru recuperarea creanțelor izvorâte în temeiul titlurilor executorii reprezentate de Sentința civilă nr. 11987/11.11.2021 a Judecătoriei Sectorului 3 București și Decizia civilă nr. 422A/07.02.2023 a Tribunalului București, ambele pronunțate în dosarul nr. 8797/301/2021 (140/2023), Sentința civilă nr. 819/06.02.2023, îndreptată prin Încheierea din data de 03.05.2023, ambele pronunțate de Judecătoria Sectorului 3 București în dosarul nr. 10116/301/2022 (284/2024), Sentința civilă nr. 12406/23.11.2021 a Judecătoriei Sectorului 3 București și Decizia civilă nr. 766/04.10.2023 a Curții de Apel București, ambele pronunțate în dosarul nr. 16093/301/2021 (235/2025), Sentința civilă nr. 12183/17.11.2021 a Judecătoriei Sectorului 3 București, Decizia civilă nr. 1028A/06.04.2023 a Tribunalului București și Decizia civilă nr. 950/14.11.2023 a Curții de Apel București, toate pronunțate în dosarul nr. 3782/301/2021 (236/2025), Sentința civilă nr. 11302/28.11.2022 a Judecătoriei Sectorului 3 București și Decizia civilă nr. 3541A/29.11.2023 a Tribunalului București, ambele pronunțate în dosarul nr. 13472/301/2022 (237/2025), Sentința civilă nr. 11882/10.11.2021 a Judecătoriei Sectorului 3 București, Decizia civilă nr. 3168A/27.09.2022 a Tribunalului București și Decizia civilă nr. 999R/27.11.2023 a Curții de Apel București, toate pronunțate în dosarul nr. 3168/301/2021 (238/2025), Decizia civilă nr. 1141A/23.04.2025, pronunțată de Tribunalul București în dosarul nr. 15816/301/2023 (239/2025), Sentința civilă nr. 11303/28.11.2022 a Judecătoriei Sectorului 3 București și Decizia nr. 1108A/22.03.2024 a Tribunalului București, ambele pronunțate în dosarul nr. 32698/301/2019 și Sentința civilă nr. 2203/10.03.2023, pronunțată de Judecătoria Sectorului 3 București în dosarul nr. 23327/301/2022 (247/2025), Sentința civilă nr. 9126/12.10.2022 din dosarul nr. 4486/301/2022, Sentința civilă 9969/31.10.2023 din dosarul nr. 32517/301/2022, ambele pronunțate de Judecătoria Sectorului 3 București și Decizia civilă nr. 2200A/12.06.2023, pronunțată de Tribunalul București în dosarul nr. 33956/3/2022 (248/2025), Sentința civilă nr. 12401/23.11.2021 a Judecătoriei Sectorului 3 București și Decizia civilă nr. 2989A/18.11.2022 a Tribunalului București, ambele pronunțate în dosarul nr. 10766/301/2021 (249/2025), Sentința civilă nr. 11304/28.11.2022 a Judecătoriei Sectorului 3 București și Decizia civilă nr. 1799A/07.05.2024 a Tribunalului București, ambele pronunțate în dosarul nr. 6333/301/2022 (250/2025), precum și a cheltuielilor de executare silită, după îndeplinirea formalităților prevăzute de lege, am demarat procedura de urmărire silită imobiliară.

În conformitate cu prevederile art. 820 din Codul de procedură civilă, la data de 10.02.2026 am emis o somație de plată a sumelor de bani datorate în temeiul titlurilor executorii sus-menționate. Văzând că debitorul nu a achitat sumele de bani datorate în termen de 15 (cincisprezece) zile de la primirea acesteia, am continuat urmărirea silită a imobilului situat în **București - Ale. Florin Ciungan nr. 7, bl. 65, sc. 1, et. 4, ap. 23, Sector 3** , identificat cu nr. cadastral 219570-C1-U8 (nr. cadastral vechi: 1243/23) și intabulat în CF nr. 219570-C1-U8 (nr. CF vechi: 72315) a Sectorului 3 București, reprezentat de apartament cu 3 (trei) camere și dependințe (baie, debara, sas, debara, wc serviciu, hol, cămară, vestibul, bucătărie, balcon = 3,91mp) în suprafață utilă de 63,26mp (suprafață totală de 67,17mp), împreună cu o cotă-parte indiviză de 1,89% din părțile și dependințele comune, care prin natura și destinația lor se află în coproprietate perpetuă și forțată, respectiv o cotă-parte indiviză de 1,89% (9,88mp) atribuită în folosință din terenul pe care a fost edificat imobilul-bloc.

Precizăm că procedura de urmărire silită a imobilului sus-menționat a fost notată în cartea funciară a acestuia, conform încheierilor nr. 53515/12.06.2023 și 14459/10.02.2026, ambele emise de BCPI Sector 3.

Având în vedere că executorul judecătoresc nu a avut posibilitatea de a evalua imobilul urmărit, a fost desemnată societatea Cociobanu & Asociații, în calitate de expert evaluator autorizat, pentru a stabili valoarea de circulație a acestuia. Astfel, prin raportul de evaluare întocmit la data de 22.06.2026, s-a stabilit că *"Zona este una predominată de blocuri cu regim mare de*

înălțime, amplasată pe raza administrativ-teritorială a Sectorului 3, partea semicentrală a Municipiului București, cartier Dristor - zona Kaufland, la cca 450m de Șos. Mihai Bravu și zona comercială Kaufland, respectiv 800m de B-dul Camil Ressu. Proprietatea beneficiază de acces facil la mijloace de transport în comun de suprafață (cca 500m de stația STB Laboratorului - tramvai 10, 23, 27; autobuz 135, 619) și subterane (cca 800m de stația Dristor 1 - M1, M3). Blocul este construit în anul 1984, potrivit informațiilor oferite de reprezentanții asociației de proprietari. Acesta are fundație de beton, structură din beton armat, închideri din BCA, acoperiș tip terasă, fațadă termosistem și tencuieli decorative (bloc reabilitat termic), tâmplărie exterioară din PVC cu geam termopan. La interior, în zona părților comune, s-au observat zugrăveli în vopsea lavabilă, placări cu faianță la parter, pardoseli și scară din mozaicat. Inspecția proprietății a fost efectuată parțial doar la exterior, întrucât nu a fost permis accesul în apartament. Raportul a fost întocmit în baza observațiilor inspecției exterioare și în ipoteza finisajele interioare sunt normale-medii, iar proprietatea dispune de instalații funcționale similare apartamentelor construite în zonă în aceeași perioadă".

Precizăm că imobilul este grevat de urmăririle silite din prezentul dosar de executare și de urmărirea silită din cadrul dosarului nr. 2883/2023 aflat pe rolul SCPEJ Coșoreanu și Asociații (32928/20.03.2026).

Conform raportului de evaluare depus la dosar, valoarea de circulație a imobilului situat în București - Ale. Florin Ciungan nr. 7, bl. 65, sc. 1, et. 4, ap. 23, Sector 3, proprietatea debitorului ZAIFU Nicoleta, este de 820.000,00 Lei.

La acest termen, licitația va începe la prețul de 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.

Prin prezenta se aduce la cunoștință generală că în data de **28.10.2026**, ora **10:00**, va avea loc vânzarea la licitație publică a imobilului situat în **București - Ale. Florin Ciungan nr. 7, bl. 65, sc. 1, et. 4, ap. 23, Sector 3**, care a fost prezentat anterior, conform raportului de evaluare.

Prețul de la care începe licitația este de **615.000,00 Lei**, reprezentând 75% din prețul de pornire al primei licitații.

Vânzarea va avea loc la sediul SPEJ Bîndilă & Gârbuleț din 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 la sediul executorului judecătoresc, al Judecătoriei Sectorului 3 București, al Primăriei Sectorului 3, 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, publicația va fi încărcată și 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
GÂRBULEȚ Radu