

Dosar nr. 75/2024  
Dosar Instanta nr. 22191/301/2021

Nr.75/17.04.2024

## 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:

Avand in vedere:

- Adresa de desemnare din data de 01.03.2024 (primita la sediul biroului nostru la data de 15.03.2024) pentru vanzarea imobilului situat in Sector 3, Bdul 1 Decembrie 1918 nr. 44, bl. PM1, sc. 2, parter, ap. 12, Bucuresti, data de Judecatoria Sector 3 Bucuresti, in Dosar instanta nr. 22191/301/2021, pentru soluționarea cererii avand ca obiect succesiune, privind pe reclamantii **GHEORGHE Alexandru**, si **SARB Daniela Elena**, ambii cu domiciliul ales la cabinet avocat Zamfir Marius Reginald cu sediul in Bucuresti, Bd Gheorghe Sincai nr. 15B, mezanin, ap. 7, sector 4, in contradictoriu cu paratul **DANESCU Dragos Lucian**, cu domiciliul ales la cabinet avocat Vasile Gabriela cu sediul in Bucuresti, str. Tugomir Voievod nr. 18A, sector 2.
- Adresa de desemnare din data de 01.03.2024 (primita la adresa de email a biroului nostru la data de 19.03.2024, ora 13.35) prin care pe langa Raport de expertiza tehnica judiciara din data de 08.11.2022, intocmit de Constantin Liviu, expert tehnic judiciar (*primit initial cu posta*) a mai fost atasata **Incheiere de sedinta din data de 21.02.2024**, data in Dosar instanta nr. 22191/301/2021 pronuntata de Judecatoria Sectorului 3 Bucuresti, **Raspuns la obiectiunile formulate la Raportul de expertiza tehnica Judiciara, deus pentru termen 08.03.2023**, din care rezulta ca imobilul supus vanzari, are o „**suprafata utila de 75,4 mp, la care se adauga loggie de 4 mp, suprafata totala apartament de 79,4 mp**”, iar valoarea de circulatie a imobilului este defap **90.330 EURO**;
- Incheiere deschidere Dosar executare nr. 75/2024 din data de 15.03.2024, indeptata prin Incheiere indreptare eroare materiala deschidere dosar nr. 75/17.04.2024 prin care s-a apreciat anularea de drept a:
  - Incheierea de stabilire pret si fixare termen pentru vanzarea imobilului din data de 15.03.2024, in dosarul de executare silita nr. 75/2024;
  - Indreptare - Incheierea de stabilire pret si fixare termen pentru vanzarea imobilului nr. 75/15.03.2024, data in dosarul de executare silita nr. 75/2024 sub nr. 75/19.03.2024;
  - Publicatia de vanzare nr. 75/19.03.2024.

Potrivit dispozitiilor art. 992, coroborat cu 839 NCPC, aducem la cunostinta generala urmatoarele:

In data de **17.05.2024, orele 10.00**, 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 **imobilului - apartament 4 camere si dependinte, insuprafata utila de 75,4 mp, suprafata loggie = 4,0 mp, Suprafata totala apartament 79,40 mp, cote parti commune 2,5%, cota teren 24; situat in Sector 3, Bdul 1 Decembrie 1918 nr. 44, bl. MP1, sc. 2, et. parter, ap. 12, Bucuresti. Inscris in Cartea Funciara nr. 218528-C1-U26 Bucuresti Sectorul 3, avand nr. cadastral 218528-C1-U26, proprietatea: Danescu Dragos Lucian in cota de 1/2, Gheorghe Alexandru in cota de 1/4 si Sarb Daniela- Elena in cota de 1/4.**

Licitatia incepe de la pretul de **90.330 EURO**, pret stabilit conform **Raspuns la obiectiunile formulate la Raportul de expertiza tehnica Judiciara, deus pentru termen 08.03.2023 in Dosar instanta 22191/301/2021**, primit in copie anexata la Adresa de desemnare din data de 01.03.2024 (primita la adresa de email a biroului nostru la data de 19.03.2024, ora 13.35) pentru vanzarea imobilului situat in Sector 3, Bdul 1 Decembrie 1918 nr. 44, bl. PM1, sc. 2, parter, ap. 12, Bucuresti, data de Judecatoria Sector 3 Bucuresti, in Dosar instanta nr. 22191/301/2021, pentru soluționarea cererii avand ca obiect succesiune.

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.

**Potrivit art. 992 alin. (5) NCPC, „coproprietarii (in cazul nostru de fata partile) pot conveni ca vanzarea bunurilor sa se faca la orice pret oferit de participantii la licitatie. De asemenea ei pot conveni ca vanzarea sa nu se faca sub un anumit pret.”**

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



Executarea silită se efectuează în baza Adresa de desemnare din data de 01.03.2024 (primită la sediul biroului nostru la data de 15.03.2024) pentru vânzarea imobilului situat în Sector 3, Bdul 1 Decembrie 1918 nr. 44, bl. PM1, sc. 2, parter, ap. 12, București, data de Judecătoria Sector 3 BUCUREȘTI, în Dosar instanța nr. 22191/301/2021, pentru soluționarea cererii având ca obiect succesiune, privind pe reclamantii **GHEORGHE Alexandru**, și **SARB Daniela Elena**, ambii cu domiciliul ales la cabinet avocat Zamfir Marius Reginald cu sediul în București, Bd Gheorghe Sincai nr. 15B, mezanin, ap. 7, sector 4, în contradictoriu cu paratul **DANESCU Dragos Lucian**, cu domiciliul ales la cabinet avocat Vasile Gabriela cu sediul în București, str. Tugomir Voievod nr. 18A, sector 2.

Toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului 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, în valuta LEI, la cursul oficial al BNR euro/lei, din ziua efectuării plății, 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 București, 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 București, Str. Arhitect Harjeu nr. 16, parter, Sector 2, cu precizarea numărului de dosar: 75/2024.

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, 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)

**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 mandatar, 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 decăderii din dreptul de a participa la licitație, persoanele care vor să cumpere imobilul sunt obligate să depună în contul de consemnari **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 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 al 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 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 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)

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



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. Pretul de pornire al licitației este pretul 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 pretul de evaluare, potrivit prevederilor art. 846 alin (5) NCPC. În cazul în care nu este oferit nici pretul 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 pretul de la care începe licitația.

12. După adjudecarea bunului, adjudecatarul este obligat să depună pretul 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 pretul în termenul de 30 de zile de la data vânzării, imobilul se va scoate din nou la vânzare în contul adjudecatarului, la pretul de începere a licitației la care bunul a fost adjudecat, el fiind obligat să plătească cheltuielile prilejuite de noua licitație și eventuala diferență de pret, 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 pretul 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, să depună diferența 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 trei 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
  - § reclamantilor **GHEORGHE Alexandru** și **SARB Daniela Elena** ambii cu domiciliul ales la cabinet avocat Zamfir Marius Reginald cu sediul în București, Bd Gheorghe Sincai nr. 15B, mezanin, ap. 7, sector 4;
  - § paratului **DANESCU Dragos Lucian** cu domiciliul ales la cabinet avocat Vasile Gabriela cu sediul în București, str. Tugomir Voievod nr. 18A, sector 2;
  - § Judecătoria Sectorului 3 București – Dosar 22191/301/2021;
  - § organului fiscal local, DITL Sectorului 3;
- III. câte un exemplar se va afișa, conform art. 992, coroborat cu 839 alin. 3 Cod Procedura Civilă:
  - § La Judecătoria Sectorului 3 București;
  - § La Primăria Sectorului 3 București;
  - § La sediul organului de executare;
  - § La locul situării imobilului;
- IV. **pentru îndeplinirea procedurii prevăzute la art. 839 alin. 4 Cod Procedura Civilă, se va proceda la:**
  - § publicarea într-un ziar de circulație națională, dacă valoarea imobilului depășește suma de 250.000 lei, sau într-un ziar local, dacă nu trece peste această sumă.
  - § Publicarea în 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** (Le) deschis la Libra Internet Bank SA  
C.I.F. SPEJ VICTORIA: RO 43547568

