

**Dosar de executare silită nr.: 2869/2021**

Nr. înregistrare: 4326/13.03.2024

## **PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 8/13.03.2024**

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 11.04.2024, ora 13:00, 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. 125977 și numărul cadastral 125977, situat în Orașul Voluntari, Bulevardul Pipera nr. 48D, județul Ilfov, compus din teren intravilan, categoria de folosință curți-construcții, având o suprafață de 534 m.p. conform măsurătorilor cadastrale, împreună cu cota de 1/2 din construcția C1(identificată cu nr. cadastral 125977-C1) edificată pe acesta, având o suprafață măsurată de 235 m.p., proprietatea debitorului AL NUAMAI SAMIR, cu domiciliul în Bd. Pipera nr. 48D/1, Orașul Voluntari, 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 1.204.687,50 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 **MOGO IFN S.A., CUI 35917970**, J40/5043/2016, cu sediul în Spl. Unirii nr. 165, Timpuri Noi Square, Clădirea 2,, etaj 7, Municipiul București, sector 3
- în contradictoriu cu debitorul **AL NUAMAI SAMIR**, cu domiciliul în Bd. Pipera nr. 48D/1, Orașul Voluntari, județul Ilfov

- în baza titlului executoriu reprezentat de **Contract de vânzare cu plata în rate nr. AG0074641 din 15.11.2018**
- încheierea pronunțată de: JUDECATORIA BUFTEA JUDETUL ILFOV in dosar nr. 24502/94/2021, la data de 22.07.2021 prin care a fost incuviințată executarea silită
- încheierea emisă Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman în data de 25.09.2023 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 13.03.2024 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 Raiffeisen Bank, 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 asociațiilor/ 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 **MOGO IFN S.A., CUI 35917970**, J40/5043/2016, cu sediul în Spl. Unirii nr. 165, Timpuri Noi Square, Clădirea 2,, etaj 7, Municipiul București, sector 3
  - ✓ un exemplar va fi comunicat titularilor sarcinilor/drepturilor de preferință din extrasul CF:
    1. **STATUL ROMÂN PRIN A.N.A.F, cu sediul în București, Str. Lucrețiu Pătrășcanu, nr.10, sector 3**
    2. **RAIFFEISEN BANK S.A., cu sediul în București Sectorul 1, Calea FLOREASCA, Nr. 246C, CLADIREA SKY TOWER, ETAJELE 2,3,4,5,6, 7,10 SI 15**
    3. **BEJA Catalin Visan si Manuel Andrei Dorcioman, cu sediul în Bdul. I.C Bratianu nr.39 bl. P6 sc.2 ap. 37, sector 3**
    4. **INVESTCAPITAL Ltd, înregistrată la O.R.C. sub nr. C62911, cu sediul în The Hub, Triq Sant'andrija, San Gwann, Sgn, 1612, Malta**
    5. **B.E.J.A BOCANCEA SILVIU-MADALIN ȘI ZASTAVNETCHI DUMITRU, cu sediul în Bdul Gheorghe Sincai nr. 15, bl. 5A, sc. 2, et. 2, ap. 39, sector 4**
    6. **ING BANK NV AMSTERDAM SUCURSALA BUCUREȘTI, cu sediul în Expo Business Park, strada Aviator Popișteanu, nr. 54A, clădirea nr. 3, sector 1, București**
  - ✓ un exemplar va fi comunicat debitorului proprietar **AL NUAMAI SAMIR**, cu domiciliul în Bd. Pipera nr. 48D/1, Orașul Voluntari, județul Ilfov

- ✓ un exemplar va fi comunicat **coproprietarilor AL NUAMAI S ABDULKARIM SHAHID ABED, cu domiciliul în Șos. Pipera Tunari, nr. 48D, Voluntari, jud. Ilfov**
  - ✓ un exemplar va fi comunicat organului fiscal local **Administrația Județeană a Finanțelor Publice ILFOV, cu sediul în Str. Lucrețiu Pătrășcanu nr. 10, sector 3, București**
- III.** cate un exemplar se va afișa, conform art. 839 alin. (3) Cod procedură civilă, la:
- ✓ JUDECĂTORIA BUFTEA, JUDEȚUL ILFOV cu sediul in Oraș Buftea, strada Știrbei Vodă nr.24, județul Ilfov
  - ✓ **PRIMĂRIA ORAȘULUI VOLUNTARI, JUDEȚUL ILFOV cu sediul in Voluntari, Bulevardul Voluntari nr. 74, Județul Ilfov**
  - ✓ sediul organului de executare: **București B-dul. Libertății nr. 20 - 22, bl. 102, parter și mezanin, Sector 5**
  - ✓ locul situării imobilului **Orașul Voluntari, Bulevardul Pipera nr. 48D, județul Ilfov;**
- IV.** pentru îndeplinirea procedurii prevăzute de art. 839 alin. (4) Cod procedură civilă, se va proceda la:
- publicarea in extras într-un ziar de circulație națională,
  - publicarea pe pagina de internet [www.executare.ro](http://www.executare.ro) a Societății Profesionale de Executori Judecătorești DOBRA & CĂLIMAN,
  - publicarea pe pagina de internet [www.unejr.ro](http://www.unejr.ro) a U.N.E.J.

Executor Judecătoresc,  
*Dobra Ofelia Camelia*

Red. M.C.

## ANEXA I

**Fotografii:**

**Vedere acces proprietate subiect:**







**Vedere exterioră proprietate subiect:**





<b>Număr dosar executare</b>	2869/2021
<b>Data evaluării</b>	12.05.2023
<b>Executor</b>	Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman
<b>Tip proprietate</b>	Cota de 1/1 din teren intravilan, categoria de folosință curți-construcții, având o suprafață de 534 mp conform măsurători, împreună cu cota de 1/2 din construcția C1
<b>Adresa proprietății</b>	Localitatea Voluntari, Bulevardul Pipera nr. 48D, Județ Ilfov
<b>Coordonate localizare</b>	44.509382, 26.139166
<b>Numere cadastrale</b>	Teren: 125977 Construcție: 125977-C1
<b>Carte funciară nr.</b>	125977 UAT Voluntari
<b>Cartier / amplasare</b>	Localitatea Voluntari, Bulevardul Pipera nr. 48D, Județ Ilfov
<b>Incadrarea în zona fiscală</b>	<b>Nu am avut informații cu privire la încadrata în zona fiscală a proprietății subiect. Din punct de vedere geografic, proprietatea subiect este situată în zona periferică a localității.</b>
<b>Regim de înălțime</b>	S+P+1E
<b>Utilități</b>	Energie electrică, apă, gaz, canalizare, centrală termică proprie
<b>Finisaje</b>	Medii (estimate de evaluator pe baza inspecției exterioare), dar se impun lucrări de renovare la exterior la fațadă
<b>Suprafețe</b>	<b>Construcție</b> Suprafața construită la sol = 235 mp Suprafața construită desfășurată de 411 mp
	<b>Teren</b> 534 mp
<b>Utilizare existentă</b>	Proprietatea cu destinație rezidențială



<b>Ipoteze speciale</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Conform Extrasului de Carte Funciară avut la dispoziție sunt notate dreptul de ipotecă reprezentând sechestrul în favoarea STATUL ROMAN PRIN ANAF și urmăriri silite în favoarea MOGO IFN S.A. și INVESTCAPITAL LTD. Evaluarea a fost făcută în premiza acurateții datelor despre proprietar precum și a dreptului deplin de proprietate, valabil, tranzacțional și liber de orice sarcină.</li><li>➤ În cadrul prezentei evaluări nu am avut la dispoziție releveul aferent proprietății subiect. Am considerat că compartimentarea corespunde cu realitatea de la OCPI. Suprafața construcției a fost preluată din Extrasul de Carte Funciară pus la dispoziție. În cazul apariției altor documente sau informații, ne rezervăm dreptul de a revizui prezentul raport.</li><li>➤ În cadrul prezentei evaluări nu am avut la dispoziție un extras de Carte Funciară actualizat al proprietății. Evaluarea a fost făcută în premiza acurateții datelor despre proprietar precum și a dreptului de proprietate, valabil, tranzacțional și liber de orice sarcină.</li><li>➤ Evaluatorul a făcut convocarea pentru inspecția proprietății pentru data de 12.05.2023. 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 imobilului. În cazul apariției altor informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare.</li></ul>
-------------------------	---

## ANEXA II



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 125977 Voluntari

Nr. cerere	376976
Ziua	25
Luna	09
Anul	2023



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Voluntari, Bdul Pipera, Nr. 48D, Jud. Ilfov

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	125977	534	LOT 1: TDI, teren împrejmuit cu gard de beton între pct. 33-...-35, neimprejmuit între pct. 35-...-33.

Construcții

Crt	Nr. cadastral topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	125977-C1	Loc. Voluntari, Bdul Pipera, Nr. 48D, Jud. Ilfov	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:235 mp; Locuinta, S+P+1E, structura B.A., S.c.d. = 411 mp, an construire 2004.

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>222216 / 20/05/2021</b>	
Act Notarial nr. Act de dezlipire aut. nr. 1154, din 19/05/2021 emis de Munteanu Ovidiu Lazar;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 125977 a imobilului cu numarul cadastral 125977 / UAT Voluntari, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 109467 inscris in cartea funciara 109467;
Act Administrativ nr. 1272, din 04/02/2021 emis de Primaria Oras Voluntari; Act Notarial nr. 25, din 22/05/2020 emis de NP Crangureanu Steriana-Stefania; Act Administrativ nr. 15, din 26/09/2007 emis de Primaria Oras Voluntari; Act Notarial nr. 268, din 05/03/2021 emis de NP Patrascu Petre; Act Administrativ nr. 15, din 14/03/2007 emis de Primaria Orasului Voluntari;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1
	1) AL NUAMAI SAMIR
	<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 109467/Voluntari, inscrisa prin incheierea nr. 102296 din 10/03/2021;</i>
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1
	1) AL NUAMAI ABDULKARIM SHAHID ABED, COTA DE 1/2
	2) AL NUAMAI SAMIR, COTA DE 1/2
	<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 109467/Voluntari, inscrisa prin incheierea nr. 102296 din 10/03/2021; pt AL NUAMAI ABDULKARIM SHAHID ABED vezi C4</i>

### C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>222216 / 20/05/2021</b>	
Act Administrativ nr. proces verbal de sechestrul asigurator pentru bunuri imobile 6063896, din 24/06/2016 emis de ANAF ILFOV;	
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare: pentru suma de 66.139 le, reprezentand sechestrul
	1) STATUL ROMAN PRIN ANAF
	<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 109467/Voluntari, inscrisa prin incheierea nr. 168283 din 05/07/2016;</i>
Act Administrativ nr. proces verbal de sechestrul asigurator pentru bunuri imobile 6063895, din 24/06/2016 emis de ANAF ILFOV;	
C2	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:118596 sechestrul asigurator, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
	1) STATUL ROMAN PRIN ANAF

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4

Extrase pentru informare on-line la adresa [epay.ancpl.ro](http://epay.ancpl.ro)

Formular versiunea 1.1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 109467/Voluntari, inscrisa prin incheierea nr. 168305 din 05/07/2016; AL NUAMAI MARCELA</i>	
<b>369849 / 18/08/2021</b>	
Somatie nr. NR 58110 DOSAR EXECUTARE NR. 2869/2021, din 13/08/2021 emis de BEJ Dobra Ofelia-Camelia; Hotarare Judecatoreasca nr. INCHEIERE INCUVIINTARE EXECUTARE SILITA DOSAR NR. 24502/94/2021869/2021, din 22/07/2021 emis de JUDECATORIA BUFTEA;	
C3	se noteaza urmanirea silita pentru suma de 50955,69 LEI , la cererea creditorului MOGO IFN S.A. privind pe debitorul AL NUAMAI SAMIR
A1, A1.1	
<b>456254 / 08/10/2021</b>	
Hotarare Judecatoreasca nr. 7737-Dosar nr.12440/94/2017, din 29/08/2017 emis de JUDECATORIA BUFTEA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. RCO760099000367, din 08/09/2008 emis de RAIFFEISEN BANK SA; Act Notarial nr. 25, din 22/05/2020 emis de CRANGUREANU STERIANA-STEFANIA;	
C4	Se noteaza urmanirea imobilului pentru suma de 70568,32 EURO, reprezentand debit si suma de 11586,56 LEI, reprezentand cheltuieli de executare silita, la cererea creditorului RAIFFEISEN BANK SA, impotriva debitorului AL NUAMAI ABDULKARIM SHAHID (ABED).
<i>OBSERVAȚII: debitor AL NUAMAI ABDULKARIM SHAHID (ABED)</i>	
<b>7038 / 10/01/2022</b>	
Somatie nr. 2643/2021, din 17/01/2022 emis de BEJA_VISAN_si_DORCIOMAN, ; Hotarare Judecatoreasca nr. 14291, din 27/07/2021 emis de JUDECATORIA BUFTEA;	
C5	se noteaza urmanirea silita imobiliara, in dos. de executare nr. 2643/2021, pentru suma de 6506.33 lei reprezentand debit si cheltuieli de executare la cererea creditorului INVESTCAPITAL LTD privind debitorul AL NUAMAI SAMIR
A1, A1.1	
<b>250895 / 26/06/2023</b>	
Somatie nr. 335/E/ZD/2019, din 23/06/2022 emis de BEJA BOCANCEA SILVIU - MADALIN SI ZASTAVNETCHI DUMITRU; Hotarare Judecatoreasca nr. 9080, din 13/08/2019 emis de JUDECATORIA BUFTEA;	
C6	se noteaza urmanirea silita imobiliara, in dos. de executare nr. 335/E/ZD/2019, pentru suma de 25.998,05 lei si suma de 3.896,77 lei ,reprezentand debit si cheltuieli de executare la cererea creditorului ING BANK NV AMSTERDAM SUCURSALA BUCURESTI - debitorul AL NUAMAI SAMIR
A1, A1.1	