

Dosar de executare silită nr.: 5401/2022

Nr. înregistrare: 37658/03.04.2024

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 8/03.04.2024

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 22.04.2024, 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. 32166 și numărul cadastral 32166, situat în Comuna Putineiu, strada Viilor, nr. 7, sat Vieru, județul Giurgiu, compus din teren intravilan în suprafață măsurată de 1497 m.p. și suprafață din acte de 1500 m.p. împreună cu construcțiile C1(32166-C1) în suprafață de 67 m.p.și C2(32166-C2) în suprafață de 74 m.p., edificate pe acesta , proprietatea debitorului **ISTRATE SILVIU-FLORENTIN, cu domiciliul în Str. Viilor nr. 7, Sat. Vieru, Comuna Putineiu, județul Giurgiu, *în calitate de împrumutat***

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 68.175,00 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 **HORA CREDIT IFN S.A, CUI 35795481**, J40/3777/2016, cu sediul în București Sectorul 4, Spl. UNIRII, Nr. 16, CAMERA 212, Etaj 2

- în contradictoriu cu debitorul **ISTRATE SILVIU-FLORENTIN**, cu domiciliul în Str. Viilor nr. 7, Sat. Vieru, Comuna Putineiu, județul Giurgiu, *în calitate de împrumutat*
- în baza titlului executoriu reprezentat de **Contract de credit 0065-5667 din data de 22-08-2020**
- încheierea pronunțată de: JUDECATORIA GIURGIU, JUDETUL GIURGIU in dosar nr. 10689/236/2022, la data de 20.07.2022 prin care a fost incuviințată executarea silită
- încheierea emisă Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman în data de 22.09.2023 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 03.04.2024 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 SOCIETĂȚII 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 asociaților/ 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 **10** 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 **HORA CREDIT IFN S.A, CUI 35795481**, J40/3777/2016, cu sediul în București Sectorul 4, Spl. UNIRII, Nr. 16, CAMERA 212, Etaj 2
 - ✓ un exemplar va fi comunicat titularilor sarcinilor/drepturilor de preferință din extrasul CF:
 1. **BEJA Schiopu si Tetu , cu sediul în Calea Victoriei nr.224 bl. D5 sc. A et.2 ap.7, sector 1**
 2. **B2Kapital Portfolio Management SRL , cu sediul în Strada Vasile Alecsandri 4, et. 2, The Landmark, clădirea C, sector 1, București**
 - ✓ un exemplar va fi comunicat debitorului proprietar **ISTRATE SILVIU-FLORENTIN**, cu domiciliul în Str. Viilor nr. 7, Sat. Vieru, Comuna Putineiu, județul Giurgiu, *în calitate de împrumutat*
 - ✓ un exemplar va fi comunicat organului fiscal local **Administrația Județeană a Finanțelor Publice GIURGIU, cu sediul în Sos.București nr.12 , C.P. 080045, județul Giurgiu**
- III. câte un exemplar se va afișa, conform art. 839 alin. (3) Cod procedură civilă, la:
 - ✓ **JUDECĂTORIA GIURGIU, JUDEȚUL GIURGIU** cu sediul în Giurgiu, Str. Episcopiei nr. 13 Județul Giurgiu

- ✓ **PRIMĂRIA COMUNEI PUTINEIU, JUDEȚUL GIURGIU** cu sediul in **Com. Putineiu, Jud. Giurgiu, Cod poștal 087185**
 - ✓ sediul organului de executare: **București B-dul. Libertății nr. 20 - 22, bl. 102, parter și mezanin, Sector 5**
 - ✓ locul situării imobilului **Comuna Putineiu, strada Viilor, nr. 7, sat Vieru, județul Giurgiu;**
- 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 a Societății Profesionale de Executori Judecătorești DOBRA & CĂLIMAN,
 - publicarea pe pagina de internet www.unejr.ro a U.N.E.J.

Executor Judecătoresc,
Dobra Ofelia Camelia

Red. M.C.

ANEXA I

Vedere acces și exterior proprietate subiect:











Număr dosar executare	5401/2022
Data evaluării	31.08.2023
Executor	Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman
Tip proprietate	Imobil identificat prin Cartea Funciară nr. 32166 și numărul cadastral 32166 compus din teren intravilan în suprafață măsurată de 1.497 mp și suprafața din acte de 1.500 mp, împreună cu construcțiile C1 - locuință (nr. cad. 32166-C1) și C2 – anexă (nr. cad. 32166-C2) edificate pe acesta
Adresa proprietății	Comuna Putineiu, Sat Vieru, Strada Viilor nr. 7, Județ Giurgiu – conform documente de proprietate La data inspecției proprietatea subiect a fost identificată pe Strada Viilor la nr. 8. În cadrul prezentei evaluări am considerat adresa proprietății așa cum reiese din documentele de proprietate: Comuna Putineiu, Sat Vieru, Strada Viilor nr. 7, Județ Giurgiu.
Coordonate localizare	43.883767, 25.805981
Numere cadastrale	Teren: 32166 Construcții: 32166-C1 - Locuință 32166-C2 - Anexă
Carte funciară nr.	32166 UAT Putineiu
Cartier / amplasare	Comuna Putineiu, Sat Vieru, Strada Viilor nr. 7, Județ Giurgiu
Incadrarea in zona fiscala	Nu am avut informații despre încadrarea proprietății subiect din punct de vedere fiscal. Din punct de vedere geografic aceasta este situată în zona periferică a localității.
Regim de înălțime	Parter – pentru ambele construcții
Utilități	Energie electrica, fosă septică și puț forat

Clădiri intabulate	<p>Conform informațiilor menționate în extrasul de carte funciara, pe terenul analizat sunt intabulate două construcții.</p> <p>Conform informațiilor observate la data inspecției, construcțiile sunt în stare avansată de degradare.</p>																			
Finisaje	<p>Inferioare – estimate de evaluator pe baza inspecției exterioare</p> <p>La data inspecției s-a constatat că cele două construcții intabulate sunt în stare avansată de degradare și existența unor construcții ușoare pe teren, pe care, din lipsa accesului la interiorul proprietății, neputând fiind inspectate, nu au fost luate în considerare în cadrul prezentei evaluări. Dacă apar alte informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare.</p>																			
Suprafețe	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr style="background-color: red; color: white;"> <th>Tip proprietate</th> <th>Număr cadastral</th> <th>Suprafață construită</th> <th>Suprafață construită desfășurată</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Teren</td> <td>32166</td> <td>1497</td> <td>1497</td> </tr> <tr> <td>Clădire C1 - Locuință</td> <td>32166-C1</td> <td>67</td> <td>67</td> </tr> <tr> <td>Clădire C2 - Anexă</td> <td>32166-C2</td> <td>74</td> <td>74</td> </tr> </tbody> </table>				Tip proprietate	Număr cadastral	Suprafață construită	Suprafață construită desfășurată	Teren	32166	1497	1497	Clădire C1 - Locuință	32166-C1	67	67	Clădire C2 - Anexă	32166-C2	74	74
	Tip proprietate	Număr cadastral	Suprafață construită	Suprafață construită desfășurată																
	Teren	32166	1497	1497																
	Clădire C1 - Locuință	32166-C1	67	67																
	Clădire C2 - Anexă	32166-C2	74	74																
<p>Teren</p> <p>S totală teren = 1.497 mp – din măsurători</p> <p>1.500 mp – din acte</p> <p>În cadrul prezentei evaluări, din motive de prudențialitate am luat în considerare suprafața conform mențiune din Contractul de Vânzare cu încheiere de autentificare nr. 1783 din 02.09.2019, respectiv suprafața măsurată de 1.497 mp.</p>																				
<p>Proprietatea cu destinație rezidențială</p>																				
Ipooteze speciale	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Conform Extrasului de Carte Funciară avut la dispoziție este notată urmărirea silită în favoarea HORA CREDIT IFN S.A.. Evaluarea a fost făcută în premiza acurateții datelor despre proprietar precum și a dreptului deplin de proprietate, valabil, tranzacțional și liber de orice sarcină. ➤ În cadrul prezentei evaluări nu am avut la dispoziție relevele aferent proprietății subiect. Am considerat că compartimentarea corespunde cu realitatea de la OCPI. Suprafața construcțiilor 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. ➤ Evaluatorul a făcut o convocare pentru inspecția proprietății (pentru data de 31.08.2023). Din cauza lipsei de posibilitate de acces în interiorul locuinței, prezenta evaluare a fost realizată cu inspecție exterioară, luând în considerare informațiile ce au putut fi prelevate exterior cu ocazia inspecției din data de 31.08.2023. În cazul apariției altor informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare. ➤ Conform documentelor avute la dispoziție s-a constatat că există diferențe între suprafața din acte a terenului intravilan: S totală teren = 1.500 mp și suprafața din măsurători – 1.497 mp. În cadrul prezentei evaluări, din motive de prudențialitate am luat în considerare suprafața din măsurători, respectiv suprafața de 																			

	<p>1.497 mp. Dacă apar alte informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ În cadrul prezentei evaluări nu am avut la dispoziție un Extras de Carte Funciară actualizat pentru proprietatea subiect. În cadrul prezentei evaluări am utilizat informațiile din Extras de Carte Funciară nr. 32166 cu cerere nr. 108532 din 19.12.2022 pus la dispoziția evaluatorului, considerând aceste informații veridice și de actualitate. Dacă apar alte informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare.➤ La data inspecției s-a constatat că cele două construcții intabulate sunt în stare avansată de degradare, precum și existența unor construcții ușoare pe teren. Aceste construcții ușoare ce nu sunt intabulate în documentele de proprietate am considerat că nu aduc valoare suplimentară, costul lor de demolare fiind echivalent valorii de reutilizare a materialelor. Dacă apar alte informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare.➤ În cadrul prezentei evaluări nu am avut informații sau documente cu privire la anul de construire al construcțiilor edificate pe teren. Anul de construire (anii 1960) a fost estimat de evaluator pe baza inspecției exterioare și a analizei pieței specifice zonei proprietății subiect. Dacă apar alte informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare.➤ Conform documente, adresa proprietății subiect este Comuna Putineiu, Sat Vieru, Strada Viilor nr. 7, Județ Giurgiu. La data inspecției proprietatea subiect a fost identificată pe Strada Viilor la nr. 8. În cadrul prezentei evaluări am considerat adresa proprietății așa cum reiese din documentele de proprietate: Comuna Putineiu, Sat Vieru, Strada Viilor nr. 7, Județ Giurgiu. Dacă apar alte informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare.
--	--

ANEXA II



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GIURGIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32166 Putineiu

Nr. cerere	111888
Ziua	28
Luna	11
Anul	2023

Cod verificare
100161405819



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Vieru, Str Viilor, Nr. 7, Jud. Giurgiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32166	Din acte: 1.500 Masurata: 1.497	Teren imprejmuit; TEREN IMPREJMUIT CU GARD DE BETON, LEMN SI PLASA

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	32166-C1	Loc. Vieru, Str Viilor, Nr. 7, Jud. Giurgiu	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:67 mp; S. construita desfasurata:67 mp; LOCUINTA
A1.2	32166-C2	Loc. Vieru, Str Viilor, Nr. 7, Jud. Giurgiu	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:74 mp; S. construita desfasurata:74 mp; ANEXE

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
55966 / 03/09/2019	
Act Notarial nr. 1783, din 02/09/2019 emis de Vlasceanu Ioana Liliana;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) ISTRATE SILVIU FLORENTIN, necasatorit
	A1, A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
108532 / 19/12/2022	
Somatie nr. 54667 dosar nr. 5401/2022, din 16/12/2022 emis de Dobra Ofelia-Camelia; Hotarare Judecatoreasca nr. 4495 dosar nr. 10689/236/2022, din 20/07/2022 emis de JUDECATORIA GIURGIU;	
C1	Se noteaza urmarirea silita imobiliara asupra imobilului pentru suma de 1.806,47 lei 1) HORA CREDIT IFN S.A., CIF:35795481
	A1, A1.1, A1.2
101009 / 26/10/2023	
Act Administrativ nr. ST1486/2023, din 16/10/2023 emis de BEJA SCHIOPU SI TETU; Hotarare Judecatoreasca nr. 5730 DOSAR 15283/236/2023, din 27/09/2023 emis de JUDECĂTORIA GIURGIU;	
C2	Se notează urmărirea silită imobiliară asupra imobilului, pentru suma totală de 2377,68 lei, în favoarea creditorului B2KAPITAL PORTFOLIO MANAGEMENT SRL.
	A1, A1.1, A1.2