

Dosar de executare silită nr.: 27/2025

Nr. înregistrare: 20970/06.02.2026

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 5/06.02.2026

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 06.03.2026, ora 11:00, 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. 58958 și numărul cadastral 58958, situat în Comuna 1 Decembrie, str. Oituz, nr. 8, județul Ilfov, compus din teren intravilan în suprafață de 604 mp împreună cu construcția C1 edificată pe acesta, identificată cu nr. cadastral 58958-C1, în suprafață construită la sol de 118 mp, proprietatea debitorului PIROI ȘTEFAN, cu domiciliul în Str.Oituz, nr.8, sat 1 Decembrie, Comuna 1 Decembrie, județul Ilfov, 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 625.575,00 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 **INVESTCAPITAL Ltd**, înregistrată la O.R.C. sub nr. C62911, cu sediul în The Hub, Triq Sant'andrija, San Gwann, Sgn, 1612, Malta, **cu sediul ales pentru comunicarea actelor de procedură în Targoviste, B-dul Independentei nr. 2C, Judetul Dambovita**, reprezentat de SPRL GĂNȚOI, FURCULIȚĂ ȘI ASOCIAȚII

- în contradictoriu cu debitorul **PIROI ȘTEFAN**, cu domiciliul în Str.Oituz, nr.8, sat 1 Decembrie, Comuna 1 Decembrie, județul Ilfov, *în calitate de împrumutat*
- în baza titlului executoriu reprezentat de **Contract de credit AG4129691 din 23.01.2024**
- încheierea pronunțată de: JUDECATORIA CORNETU, JUDETUL ILFOV in dosar nr. 1121/1748/2025, la data de 12.02.2025 prin care a fost incuviințată executarea silită
- încheierea emisă Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman în data de 03.10.2025 cu privire la stabilirea prețului imobilului urmărit silit și a termenului în vederea vânzării acestuia la licitație publică.
- încheierea emisă de executorul judecătoresc în data de 06.02.2026 cu privire la actualizarea cheltuielilor de executare.

Toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului sunt obligați să-l aducă la cunoștință executorului judecătoresc, 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 judecătoresc, 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 LIBRA INTERNET BANK S.A, 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 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 12 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 **INVESTCAPITAL Ltd**, înregistrată la O.R.C. sub nr. C62911, cu sediul în The Hub, Triq Sant'andrija, San Gwann, Sgn, 1612, Malta, **cu sediul ales pentru comunicarea actelor de procedură în Targoviste, B-dul Independentei nr. 2C, Județul Dambovita**, reprezentat de SPRL GÂNȚOI, FURCULIȚĂ ȘI ASOCIAȚII
 - ✓ un exemplar va fi comunicat titularilor sarcinilor/drepturilor de preferință din extrasul CF:
 1. **BEJA Maghiar Bogdan și Stanca Robertino-Ioan**, cu domiciliul în **Str. Neatarnarii nr. 23, sector 1, București**
 2. **BT DIRECT IFN S.A.**, CUI 16036850, cu domiciliul în **Str. Constantin Brâncuși nr. 74-76, et. 3, Municipiul Cluj-Napoca, Județul Cluj**
 3. **BEJ Stefan-Garofa Florin Eduard**, cu sediul în **București, Str. Intre Garle nr.7, sector 4**
 4. **TBI BANK EAD**, CUI 131134023, reînregistrată în Registrul Comerțului ținut de Agenția de Înregistrare de pe lângă Ministerul Justiției, autorizată ca instituție bancară și desfășurând activitate bancară conform licenței nr. **B 30 și Ordinelor Băncii Naționale a Bulgariei nr. RD 22-1067/13.08.2003, RD 22-1560/20.07.2007, RD 22-2270/16.11.2009, RD 22-0451/28.02.2012 și**

RD nr. 22-0451/22.10.2012, cu sediul în Republica Bulgaria, Sofia, 1421, str. Dimitar Hadzhikotzev 52-54

- ✓ un exemplar va fi comunicat debitorului proprietar **PIROI ȘTEFAN**, cu domiciliul în Str.Oituz, nr.8, sat 1 Decembrie, Comuna 1 Decembrie, județul Ilfov, *în calitate de împrumutat*
- ✓ un exemplar va fi comunicat organului fiscal local **Unitatea Fiscală Orășenească Bragadiru, cu sediul în Orașul Bragadiru, Șos. Alexandriei nr. 271, județul Ilfov**

III. cate un exemplar se va afișa, conform art. 839 alin. (3) Cod procedură civilă, la:

- ✓ JUDECĂTORIA CORNETU, JUDEȚUL ILFOV cu sediul in com. Cornetu, Șoseaua Alexandriei, nr. 138, jud. Ilfov
- ✓ **PRIMĂRIA COMUNEI 1 DECEMBRIE, JUDEȚUL ILFOV cu sediul in Com. 1 Decembrie, Str. Crișana nr. 1, Județul Ilfov**
- ✓ sediul organului de executare: **București B-dul. Libertății nr. 20 - 22, bl. 102, parter și mezanin, Sector 5**
- ✓ locul situării imobilului **Comuna 1 Decembrie, str. Oituz, nr. 8, județul Ilfov;**

IV. pentru îndeplinirea procedurii prevăzute de art. 839 alin. (4) Cod procedură civilă, se va proceda la:

- 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







Număr dosar executare	27/2025
Data evaluării	11.09.2025
Executor	Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman
Tip proprietate	Imobil identificat prin Cartea Funciară nr. 58958 și numărul cadastral 58958, compus din teren intravilan în suprafață de 604 mp împreună cu construcția C1 Locuință P+1Etaj în suprafață construită la sol de 118 mp edificată pe acesta
Adresa proprietății	Strada Oituz nr. 8, Comuna 1 Decembrie, Județ Ilfov
Coordonate localizare	44.288120, 26.063209
Numere cadastrale	Teren: 58958 Construcții: 58958-C1 Locuință
Carte funciară nr.	58958 UAT 1 Decembrie
Cartier / amplasare	Strada Oituz nr. 8, Comuna 1 Decembrie, Județ Ilfov
Incadrarea în zona fiscală	Nu am avut la dispoziție documente sau informații cu privire la încadrarea proprietății subiect din punct de vedere fiscal. Din punct de vedere geografic proprietatea subiect este situată în zona mediană a comunei.
Acces	Conform inspecție pe teren, accesul către imobilul subiect se face din drum public de acces – Strada Oituz.
Regim de înălțime	Parter + Etaj 1
Utilități	Energie electrică, apă, canalizare și gaz la teren
Finisaje	Medii – estimate de evaluator pe baza inspecției exterioare
An construire	1978, renovată recent
Suprafețe	C1 Locuință Suprafață construită la sol = 118 mp Suprafață construită desfășurată = 236 mp
	Teren S teren = 604 mp intravilan, categoria de folosință curți-construcții
Utilizare existentă	Proprietatea cu destinație rezidențială
Ipoteze speciale	➤ Evaluatorul a făcut o convocare pentru inspecția proprietății (pentru data de 11.09.2025). Din cauza lipsei de posibilitate de acces la interiorul proprietăților, prezenta evaluare a fost realizată cu inspecție exterioară, luând în considerare informațiile ce au putut fi prelevate exterior cu ocazia inspecției din data de 11.09.2025. În cazul apariției altor informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare. ➤ La data inspecției s-a constatat extinderea neintabulată a construcției C1 și o anexă garaj, ce nu au fost luate în considerare în cadrul prezentei evaluări. În cadrul prezentei evaluări nu am avut cunoștință despre legalitatea construirii acestora. Am considerat că nu aduc plus valoarea proprietății subiect și nu au fost luate în considerare în cadrul prezentului raport de evaluare. ➤ 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.

ANEXA II



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 58958 1 Decembrie

Nr. cerere	93563
Ziua	03
Luna	10
Anul	2025

Cod verificare
100195445203



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Ilfov, UAT 1 Decembrie, Loc. 1 Decembrie, Str Oituz, Nr. 8

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	58958	604	Teren împrejmuit; imobil înscris în CF sporadic 55408; S ACTE = 672 MP

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	58958-C1	Jud. Ilfov, UAT 1 Decembrie, Loc. 1 Decembrie, Str Oituz, Nr. 8	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:118 mp; CASA DIN CARAMIDA EDIFICATA IN ANUL 1987 FARA LIFT FARA CERTIFICAT DE PERFORMANTA ENERGETICA

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
213182 / 28/07/2018		
Act Administrativ nr. Ordinul Prefectului nr.252, din 08/03/2004 emis de PREFECTURA JUDEȚULUI ILFOV (: ; Certificat de atestare fiscală nr.10402/16.11.2015 emis de Primaria Com. 1 Decembrie, proces verbal de vecinătate din 18.12.2015);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1
1) PIROI STEFAN		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
172738 / 11/04/2025		
Hotarare Judecatoreasca nr. 1685/2025, din 12/02/2025 emis de JUDECATORIA CORNETU; Act Administrativ nr. 55076, DOSAR 27/2025, din 08/04/2025 emis de SPEJ DOBRA & CALIMAN;		
C1	Se noteaza urmarirea silita, in dosar de executare nr. 27/2025, pana la concurenta sumei de 13365,12LEI, reprezentand debit si cheltuieli de executare silita la cererea creditorului, MOGO IFN S.A., prin SPEJ DOBRA & CALIMAN, debitor, PIROI STEFAN	A1, A1.1
5423 / 27/06/2025		
Hotarare Judecatoreasca nr. 2820, din 28/02/2025 emis de JUDECATORIA CORNETU; Somatie nr. in dosar executare nr 77/S/2025, din 26/06/2025 emis de MAGHIAR BOGDAN;		
C2	Se noteaza urmarirea imobilului pentru suma de 13830.07 lei la cererea creditorului BT DIRECT IFN SA, privind pe debitorul PIROI STEFAN.	A1, A1.1
59792 / 28/08/2025		
Somatie nr. SOMATIE IMOBILIARA - DOSAR NR.184/2025, din 18/08/2025 emis de B.E.J ȘTEFAN GAROFA FLORIN-EDUARD; Hotarare Judecatoreasca nr. INCHEIERE NR.5884/2025 - DOSAR NR.7747/1748/2025, din 23/05/2025 emis de JUDECATORIA CORNETU;		
C3	Se noteaza urmarirea imobilului pentru suma de 19.076,84 lei reprezentand debit +cheltuieli de executare la cererea creditorului TBI BANK EAD	A1, A1.1