

Dosar de executare silită nr.: 4390/2024

Nr. înregistrare: 177708/20.11.2025

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 10/20.11.2025

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 18.12.2025, 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. 31049 și numărul cadastral 31049, situat în Comuna Gaiseni, Str. Cimitirului nr. 8, Loc. Cascioarele, județul Giurgiu, compus din teren intravilan în suprafață de 1938 mp împreună cu construcțiile edificate pe acesta, respectiv construcția C1 în suprafață construită la sol de 69 mp având număr cadastral 31049-C1 și construcția C2 în suprafață construită la sol de 37 mp având număr cadastral 31049-C2 și împreună cu construcția rezidențială, neintabulată, edificată pe acesta. Potrivit art. 814. alin. 3 Cod procedură civilă sunt supuse urmăririi silite, odată cu imobilul înscris în cartea funciară, și orice alte lucrări autonome sau adăugate, potrivit Codului civil, chiar dacă acestea din urmă nu sunt înscrise în cartea funciară la data începerii urmăririi, proprietatea debitorului **GHIȚĂ ALEXANDRU-GABRIEL, cu domiciliul în Str. Argesului nr. 2, Sat. Cascioarele, Comuna Gaiseni, județul Giurgiu**

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 urmăririi imobilului.

Anexele I și II fac parte integrantă din prezenta publicație de vânzare.

Licitația începe de la prețul de 590.925,00 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 412, Etaj 4
- în contradictoriu cu debitorul **GHIȚĂ ALEXANDRU-GABRIEL**, cu domiciliul în Str. Argesului nr. 2, Sat. Cascioarele, Comuna Gaiseni, județul Giurgiu
- în baza titlului executoriu reprezentat de **Contract de credit 0217-4020 din data de 02-06-2023 pentru care s-a efectuat tragerea nr. 0217-4152 din data de 02-06-2023**
- încheierea pronunțată de: JUDECATORIA BOLINTIN VALE, JUDETUL GIURGIU în dosar nr. 2949/192/2024, la data de 31.05.2024 prin care a fost încuviințată executarea silită
- încheierea emisă Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman în data de 18.02.2025 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 20.11.2025 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 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 412, Etaj 4
 - ✓ un exemplar va fi comunicat titularilor sarcinilor/drepturilor de preferință din extrasul CF:
 1. **SCPEJ Cosoreanu & Asociații**, cu sediul în **Str. Theodor Speranția nr, 65, sector 3, București**
 2. **INVESTCAPITAL Ltd**, înregistrată la O.R.C. sub nr. C62911, cu sediul în **The Hub, Triq Sant'andrija, San Gwann, Sgn, 1612, Malta**
 - ✓ un exemplar va fi comunicat debitorului proprietar **GHIȚĂ ALEXANDRU-GABRIEL**, cu domiciliul în Str. Argesului nr. 2, Sat. Cascioarele, Comuna Gaiseni, județul Giurgiu
 - ✓ un exemplar va fi comunicat organului fiscal local **Unitatea Fiscală Orășenească Bolintin Vale**, cu sediul în **Orașul Bolintin-Vale, Str. Republicii, bloc B5, județul Giurgiu**

- III.** cate un exemplar se va afișa, conform art. 839 alin. (3) Cod procedură civilă, la:
- ✓ JUDECĂTORIA BOLINTIN VALE, JUDEȚUL GIURGIU cu sediul în Bolintin Vale, str. Republicii, județul Giurgiu
 - ✓ **PRIMĂRIA COMUNEI GĂISENI, JUDEȚUL GIURGIU cu sediul în Comuna Găiseni, Str. Principală nr. 64, Județul Giurgiu**
 - ✓ sediul organului de executare: **București B-dul. Libertății nr. 20 - 22, bl. 102, parter și mezanin, Sector 5**
 - ✓ locul situării imobilului **Comuna Gaiseni, Str. Cimitirului nr. 8, Loc. Cascioarele, județul Giurgiu;**
- 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

Vedere acces și exterior proprietate subiect – construcții intabulate:





Construcție neintabulată:





8



Număr dosar executare	4390/2024
Data evaluării	29.11.2024
Executor	Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman
Tip proprietate	Imobilul identificat prin Cartea Funciară nr. 31049 și numărul cadastral 31049, compus din teren intravilan categorie curți-construcții în suprafață de 1.938 mp împreună cu construcțiile locuință C1 în suprafață construită de 69 mp, anexa C2 în suprafață construită de 37 mp (construcții intabulate) și construcția rezidențială neintabulată edificate pe acesta
Adresa proprietății	Strada Cimitirului nr. 8, Sat Căscioarele, Comuna Găiseni, Județ Giurgiu
Coordonate localizare	44.501990, 25.628145
Numere cadastrale	Teren: 31049 Construcție: 31049-C1 – Locuință 31049-C2 - Anexă La data inspecției s-a constatat existența unei construcții neintabulate pe teren.
Carte funciară nr.	31049 UAT Căscioarele
Cartier / amplasare	Zona mediană a localității - Strada Cimitirului nr. 8, Sat Căscioarele, Comuna Găiseni, Județ Giurgiu.

Incadrarea in zona fiscala	in	Nu am avut informații cu privire la încadrata in zona fiscala a proprietății subiect. Din punct de vedere geografic, proprietatea subiect este situată în zona mediană a satului Căscioarele.																																	
Regim înălțime	de	Parter pentru ambele construcții intabulate Parter+1 Etaj pentru construcția neintabulată																																	
Utilități		Energie electrica, apă și canalizare la teren																																	
Finisaje		Medii – estimate de evaluator pe baza inspecției exterioare																																	
Suprafețe		Construcții <table><thead><tr><th colspan="5">Clădiri edificate pe teren</th></tr><tr><th>Nr. cadastral</th><th>Denumire clădire</th><th>Suprafata constuită la sol (mp)</th><th>Suprafata desfășurată (mp)</th><th>cons</th></tr></thead><tbody><tr><td>31049-C1</td><td>Locuință</td><td>69</td><td>69</td><td>1</td></tr><tr><td>31049-C2</td><td>Anexă</td><td>37</td><td>37</td><td>1</td></tr><tr><td>neintabulată</td><td>Locuință P+1E</td><td>145.44</td><td>290.88</td><td>2</td></tr><tr><td colspan="2">Suprafața totală (mp)</td><td>251.44</td><td>396.88</td><td></td></tr></tbody></table> Pentru construcția neintabulată edificată pe teren nu am avut documente sau informații cu privire la suprafețele acesteia, astfel evaluatorul a procedat la estimarea suprafețelor, conform măsurători Google Maps.  Teren St = 1.938 mp, categoria de folosință curți-construcții				Clădiri edificate pe teren					Nr. cadastral	Denumire clădire	Suprafata constuită la sol (mp)	Suprafata desfășurată (mp)	cons	31049-C1	Locuință	69	69	1	31049-C2	Anexă	37	37	1	neintabulată	Locuință P+1E	145.44	290.88	2	Suprafața totală (mp)		251.44	396.88	
Clădiri edificate pe teren																																			
Nr. cadastral	Denumire clădire	Suprafata constuită la sol (mp)	Suprafata desfășurată (mp)	cons																															
31049-C1	Locuință	69	69	1																															
31049-C2	Anexă	37	37	1																															
neintabulată	Locuință P+1E	145.44	290.88	2																															
Suprafața totală (mp)		251.44	396.88																																
Utilizare existentă		Proprietatea cu destinație rezidențială																																	
Ipoteze speciale		➤ Conform Extrasului de Carte Funciară avut la dispoziție este notată urmărirea silită în favoarea INVESTCAPITAL Ltd și 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. ➤ Evaluatorul a făcut convocarea pentru inspecția proprietății pentru data de 29.11.2024. Din cauza lipsei de posibilitate de acces la interiorul proprietății, prezenta evaluare a fost realizată doar in baza unei inspecții exterioare, luând în considerare informațiile ce au putut fi prelevate la exteriorul imobilului. În cazul aparitiei altor																																	

	informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare. ➤ În cadrul prezentei evaluări nu am avut la dispoziție releveul aferent proprietății subiect – construcții intabulate. 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. ➤ La data inspecției s-a constatat că pe terenul subiect este edificată o construcție rezidențială neintabulată, pentru care nu am avut la dispoziție documente de proprietate și nu avem cunoștință de legalitatea lucrărilor de construire ale imobilului. La indicațiile dl. Executor judecătoresc și conform Art. 814 alin. 3 CPC (“Odată cu urmărirea silită a unui imobil înscris în cartea funciară, pot fi supuse executării silită și orice lucrări autonome sau adăugate, chiar dacă acestea nu sunt înscrise în cartea funciară la data declanșării executării silită.”), în cadrul prezentei evaluări am luat în considerare și această construcție neintabulată. Totodată am considerat ca aceasta construcție indeplinește condițiile legale de intabulare, putând fi intabulată ulterior. Dacă apar alte informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare. ➤ Evaluatorul nu a avut la dispoziție autorizația de construire sau schițele aferente construcției neintabulate edificate pe teren. În cadrul prezentei evaluări am estimat suprafața construită a imobilului pe baza informațiilor preluate cu ocazia inspecției exterioare a bunului evaluat. În cazul apariției altor informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare. ➤ În cadrul prezentei evaluări nu am avut la dispoziție informații sau documente cu privire la anul construirii imobilului neintabulat edificat pe teren. Anul de construire (anii 2020) a fost estimat de evaluator pe baza inspecției și a analizei zonei în care este situată proprietatea subiect. 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 FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 31049 Gaiseni

Nr. cerere	122350
Ziua	27
Luna	09
Anul	2024
Cod verificare 100177953954	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cascioarele, Str CIMITIRULUI, Nr. 8, Jud. Giurgiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	31049	1.938	Teren împrejmuit; INTRAVILAN, NEIMPREJMUIT LA VEST SI IMPREJMUIT IN REST CU GARD DE METAL SI DE BETON.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	31049-C1	Loc. Cascioarele, Str CIMITIRULUI, Nr. 8, Jud. Giurgiu	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:69 mp; S. construita desfasurata:69 mp; CONSTRUCTIE LOCUINTA, PARTER, EDIFICATA IN ANUL 1954. SUPRAFATA CONSTRUCTIA DESFASURATA = 69 MP. CONSTRUCTIA NU DETINE LIFT SI NICI CERTIFICAT ENERGETIC.
A1.2	31049-C2	Loc. Cascioarele, Str CIMITIRULUI, Nr. 8, Jud. Giurgiu	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:37 mp; S. construita desfasurata:37 mp; CONSTRUCTIE ANEXA, PARTER, EDIFICATA IN ANUL 1954. SUPRAFATA CONSTRUCTIA DESFASURATA = 37 MP. CONSTRUCTIA NU DETINE LIFT SI NICI CERTIFICAT ENERGETIC.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
54508 / 23/10/2017		
Act Notarial nr. 1514, din 19/10/2017 emis de Isac Nicoleta;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) GHITA ALEXANDRU GABRIEL , necasatorit	A1, A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
113462 / 05/09/2024		
Somatie nr. 1740/2024, din 29/08/2024 emis de scej cosoreanu si asociatii; Hotarare Judecatoreasca nr. 2206, din 24/05/2024 emis de jud bolintin vale;		
C1	Se notează urmărirea silită imobiliară asupra imobilului proprietatea debitorului Ghiță Alexandru Gabriel, pentru suma totală de 5702,08 lei, în favoarea creditorului INVESTCAPITAL LTD.	A1, A1.1, A1.2
122350 / 27/09/2024		
Somatie nr. 108125, din 10/09/2024 emis de Dobra Ofelia-Camelia; Hotarare Judecatoreasca nr. 2433/2024, dosar 2949/192/2024, din 31/05/2024 emis de JUD BOLINTIN;		
C2	Se notează urmărirea silită imobiliară formulată de creditor Hora Credit IFN S.A, pentru suma de 8.409,52 lei reprezentând debit restant și cheltuieli de executare silită împotriva debitorului Ghiță Alexandru-Gabriel	A1, A1.1, A1.2