

Dosar de executare silită nr.: 6133/2025

Nr. înregistrare: 184974/04.12.2025

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 2/04.12.2025

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 22.12.2025, ora 12:30, 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. 55462 și numărul cadastral 55462, situat în Comuna Tunari, Str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 22-24, vila 9, județul Ilfov, compus din teren intravilan în suprafață de 379 mp, împreună cu construcția C1 edificată pe acesta, având regim de înălțime P+M, în suprafață construită la sol de 113 mp și suprafața desfășurată de 184 mp, identificată cu numărul cadastral 55462-C1 și împreună cu cota-parte indiviză de 146/10000 din terenul intravilan în suprafață de 8186 mp înscris în Cartea Funciară nr. 55516 a Comunei Tunari, Județul Ilfov, având număr cadastral 55516, proprietatea debitorului PĂTRUȚ MIHAELA-BIANCA, cu domiciliul în Ale. Privighetorilor nr. 86D-E, et. 1, ap. 4, Municipiul București, sector 1, în calitate de fideiutor și garant ipotecar

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 1.482.225,00 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 **DIGI CREDIT I.F.N. S.A.** , **CUI 45612239**, J2022002335407 , cu sediul în Str. Calea Griviței, Nr. 355-357, Et. 1, Municipiul București, sector 1
- în contradictoriu cu debitorul
 1. **NAHED BEAUTY S.R.L.**, **CUI 47268523**, J23/8279/2022, cu sediul în Str. Erou Iancu Nicolae nr. 84J, ap. 4, et. parter, Orașul Voluntari, județul Ilfov, *în calitate de împrumutat*
 2. **PĂTRUȚ MIHAELA-BIANCA**, cu domiciliul în Ale. Privighetorilor nr. 86D-E, et. 1, ap. 4, Municipiul București, sector 1, *în calitate de fideiutor și garant ipotecar*
- în baza titlului executoriu reprezentat de
 1. **Contract de credit nr. LC4 din data de 17.01.2023, împreună cu actele adiționale la acesta**
 2. **Contract de fidejusiune nr. LC 4 din data de 17.01.2023, împreună cu actele adiționale la acesta**
 3. **Contract de ipoteca Imobiliara autentificat prin încheierea de autentificare nr. 1555 din data de 19.09.2024 de către Notar Public Horgea Cristian-Octavian**
 4. **Contract de credit nr. LC17 din data de 20.12.2024**
 5. **Contract de fidejusiune nr. LC 17 din data de 20.12.2024**
 6. **Contract de ipoteca Imobiliara autentificat prin încheierea de autentificare nr. 2197 din data de 20.12.2024 de către Notar Public Horgea Cristian-Octavian**
- încheierea pronunțată de: JUDECATORIA BUFTEA, JUDETUL ILFOV in dosar nr. 27382/94/2025, la data de 26.08.2025 prin care a fost incuviințată executarea silită
- încheierea emisă Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman în data de 29.10.2025 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 04.12.2025 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-pârți sau sunt titularii unui drept de preempțiune, după caz. În aceste cazuri, dacă valoarea creanței ipotecare sau privilegiate ori valoarea cotei-pârți 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 9 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 **DIGI CREDIT I.F.N. S.A. , CUI 45612239**, J2022002335407 , cu sediul în Str. Calea Griviței, Nr. 355-357, Et. 1, Municipiul București, sector 1
 - ✓ un exemplar va fi comunicat titularilor sarcinilor/drepturilor de preferință din extrasul CF **RAPID CREDIT IFN S.A., CUI 38165677**, cu sediul în Municipiul **Constanța, Strada INTERIOARĂ 2, Nr. 2, județul Constanta**
 - ✓ un exemplar va fi comunicat debitorului proprietar **PĂTRUȚ MIHAELA-BIANCA**, cu domiciliul în Ale. Privighetorilor nr. 86D-E, et. 1, ap. 4, Municipiul București, sector 1, *în calitate de fideiutor și garant ipotecar*
 - ✓ exemplar va fi comunicat *împreună cu raportul de evaluare* debitorului **NAHED BEAUTY S.R.L., CUI 47268523**, J23/8279/2022, cu sediul în Str. Erou Iancu Nicolae nr. 84J, ap. 4, et. parter, Orașul Voluntari, județul Ilfov, *în calitate de împrumutat*
 - ✓ un exemplar va fi comunicat organului fiscal local **Administrația Județeană a Finanțelor Publice ILFOV , cu sediul în București, Str. Lucrețiu Pătrășcanu nr. 10, sector 3**
- 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 COMUNEI TUNARI, JUDEȚUL ILFOV cu sediul in Strada Mihai Eminescu nr. 1, Com. Tunari, Jud. Ilfov
 - ✓ sediul organului de executare: **București B-dul. Libertății nr. 20 - 22, bl. 102, parter și mezanin, Sector 5**
 - ✓ locul situării imobilului **Comuna Tunari, Str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 22-24, vila 9, 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

Vedere acces și exterior proprietate subiect:







**Vedere interior proprietate subiect:
Parter**

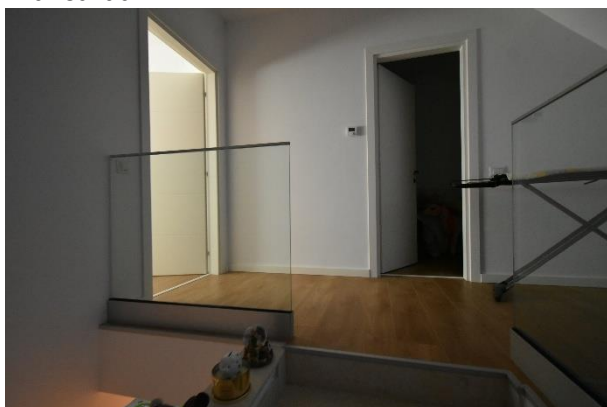


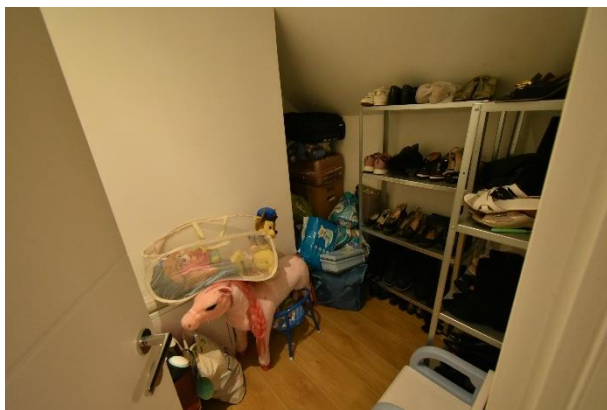






Mansardă





| | |
|------------------------------|------------|
| Număr dosar executare | 6133/2025 |
| Data evaluării | 08.10.2025 |

| | |
|-----------------------------------|---|
| Executor | Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman |
| Tip proprietate | Imobil identificat prin Cartea Funciară nr. 55462 și numărul cadastral 55462, compus din teren intravilan în suprafață de 379 mp împreună cu construcția C1 Locuință P+M în suprafață construită desfășurată de 184 mp edificată pe acesta, împreună cu cota de 1,46% din teren cu destinația drum de acces, Lot 63, identificat prin nr. cadastral 55516 |
| Adresa proprietății | Strada Alexandru Ioan Cuza nr. 22-24, Vila 9, Comuna Tunari, Județ Ilfov |
| Coordonate localizare | 44.539512, 26.147949 |
| Numere cadastrale | Teren: 55462 Construcții: 55462-C1 Locuință |
| Carte funciară nr. | 55462 UAT Tunari |
| Cartier / amplasare | Strada Alexandru Ioan Cuza nr. 22-24, Vila 9, Comuna Tunari, Județ Ilfov, Tarla 41, Parcela 159/B9 |
| Incadrarea in zona fiscala | 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 documente de proprietate, accesul către imobilul subiect se face din drum de acces identificat cu nr. cadastral 55516, deținut în cotă indiviză de 1,46% (119 mp). |
| Regim de înălțime | Parter + Mansardă |
| Utilități | Energie electrică, apă, gaz și canalizare |
| Finisaje | Superioare |
| An construire | 2021 |
| Suprafețe | C1 Locuință Suprafață construită la sol = 113 mp Suprafață construită desfășurată = 184 mp Suprafață utilă Parter = 83,9 mp Suprafață utilă Mansardă = 63,9 mp Suprafață utilă totală Parter = 87,9 mp Suprafață utilă totală Mansardă = 67,9 mp Teren S teren = 379 mp intravilan, categoria de folosință curți-construcții |
| Utilizare existentă | Proprietatea cu destinație rezidențială |
| Ipoteze speciale | ➤ Conform Extrasului de Carte Funciară avut la dispoziție sunt notate o serie de sarcini. Evaluarea a fost făcută în premiza acurateții datelor despre proprietar precum și a dreptului de proprietate, valabil, tranzacțional și liber de orice sarcină. |

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. 55462 Tunari

Nr. cerere 350996
Ziua 02
Luna 09
Anul 2025

Cod verificare

100194017213



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Ilfov, UAT Tunari, Loc. Tunari, Str ALEXANDRU IOAN CUZA, Nr. 22-24, STRADA ALEXANDRU IOAN CUZA NR. 22-24, VILA 9

| Nr. Crt | Nr. cadastral topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|--------------------------|-----------------|--|
| A1 | 55462 | 379 | Teren împrejmuit; Teren împrejmuit cu gard de lemn pe soclu de beton. |

Construcții

| Crt | Nr cadastral Nr. topografic | Adresa | Observații / Referințe |
|------|-----------------------------|---|---|
| A1.1 | 55462-C1 | Jud. Ilfov, UAT Tunari, Loc. Tunari, Str ALEXANDRU IOAN CUZA, Nr. 22-24, STRADA ALEXANDRU IOAN CUZA NR. 22-24, VILA 9 | Nr. niveluri:2; S. construita la sol:113 mp; S. construita desfasurata:184 mp; Constructie cu functiunea de locuinta. Regim de inaltime: P+M; Anul edificarii: 2021 |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|---|---|-----------------|
| 45800 / 02/02/2022 | | |
| Act Notarial nr. 89, din 01/02/2022 emis de ROTĂRESCU ALEXANDRA-IOANA; | | |
| B10 | Intăbulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) PĂTRUȚ MIHAELA-BIANCA , necasatorita | A1, A1.1 / B.12 |
| 451159 / 27/10/2022 | | |
| Act Notarial nr. 4038, din 26/10/2022 emis de IULIA BUSUIOC; | | |
| B12 | Se noteaza interdictiile de instrainare, inchiriere, restructurare, demolare, dezmembrare, alipire, construire, ipotecare si grevare cu sarcini 1) SOCIETATEA RAPID CREDIT IFN S.A. | A1, A1.1 |
| 154370 / 09/04/2024 | | |
| Act Notarial nr. 1393, din 08/04/2024 emis de BUSUIOC IULIA; | | |
| B14 | Se noteaza interdictiile de instrainare, inchiriere, restructurare, demolare, dezmembrare, alipire, construire, ipotecare si grevare de sarcini. 1) RAPID CREDIT IFN S.A. | A1, A1.1 |
| 412844 / 24/09/2024 | | |
| Act Notarial nr. 1554, din 19/09/2024 emis de HORGEA CRISTIAN-OCTAVIAN; | | |
| B15 | Se noteaza interdictiile de instrainare, grevare, inchiriere, dezlipire alipire, demolare, restructurare si amenajare. 1) DIGI CREDIT I.F.N. SA | A1, A1.1 |
| Act Notarial nr. 1555, din 19/09/2024 emis de HORGEA CRISTIAN-OCTAVIAN; | | |
| B16 | Se noteaza interdictiile de instrainare, grevare, inchiriere, dezlipire alipire, demolare, restructurare si amenajare. 1) DIGI CREDIT I.F.N. SA | A1, A1.1 |

C. Partea III. SARCINI

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| 451159 / 27/10/2022 | |

Document care contine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 si Legea 190/2018

Pagina 1 din 4

Extracș pentru informații online la adresa epay.ancp.ro

Formular: resursa 1.1

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | | Referințe |
|---|---|-----------|
| Act Notarial nr. 4038, din 26/10/2022 emis de IULIA BUSUIOC; | | |
| C1 | Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:275000 LEI si celelalte obligatii aferente creditului 1) SOCIETATEA RAPID CREDIT IFN S.A. | A1, A1.1 |
| 154370 / 09/04/2024 | | |
| Act Notarial nr. 1393, din 08/04/2024 emis de BUSUIOC IULIA; | | |
| C3 | Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:85000 LEI , si celelalte obligatii aferente creditului; 1) RAPID CREDIT IFN S.A. | A1, A1.1 |
| 412844 / 24/09/2024 | | |
| Act Notarial nr. 1554, din 19/09/2024 emis de HORGEA CRISTIAN-OCTAVIAN; | | |
| C5 | Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1100000 LEI si celelalte obligatii aferente creditului 1) DIGI CREDIT I.F.N. SA | A1, A1.1 |
| Act Notarial nr. 1555, din 19/09/2024 emis de HORGEA CRISTIAN-OCTAVIAN; | | |
| C6 | Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:200000 LEI si celelalte obligatii aferente creditului 1) DIGI CREDIT I.F.N. SA | A1, A1.1 |
| 350996 / 02/09/2025 | | |
| Hotărare Judecatorească nr. 12481/2025, din 26/08/2025 emis de Judecătoria BUFTEA; Somatie nr. 6133/2025, din 29/08/2025 emis de SPEJ Dobra Ofelia-Camelia; | | |
| C7 | se noteaza urmarirea silita a imobilului in dosar de executare nr. 6133/2025 pentru suma de 369.684,00 lei reprezentand creanta si cheltuieli de executare silita la cererea creditorului DIGI CREDIT I.F.N. SA privind pe debitoarea PĂTRUȚ MIHAELA-BIANCA | A1, A1.1 |