

**Dosar de executare silită nr.: 13505/2024**

Nr. înregistrare: 86545/19.05.2026

## **PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 3/19.05.2026**

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 17.06.2026, ora 10:00, 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. 231929 și numărul cadastral 231929, situat în București, str. Barcarolei, nr. 2A, sector 3, compus din teren intravilan în suprafață de 80 mp, împreună cu orice alte lucrări autonome sau adăugate, potrivit Codului civil, chiar dacă acestea din urmă nu sunt înscrise în cartea funciară la data începerii urmăririi potrivit art. 814 alin. (3) Cod de procedură civilă, proprietatea debitorului **SOARE GHEORGHE**, cu domiciliul în Str. Barcarolei nr. 2A, Municipiul București, sector 3**

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 295.050,00 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 **CREDITABLE OPPORTUNITIES FUND SCA SICAV-RAIF**, o societate constituită și existentă în temeiul legilor Marelui Ducat de Luxemburg, cu privire la **CREDITABLE OPPORTUNITIES FUND SCA SICAV RAIF - CREDITABLE SUB-FOND 1**, o societate privată cu răspundere limitată înregistrată în conformitate cu

legislația Marelui Ducat al Luxemburgului, cu sediul social 10B, cite Herrenberg, L-6679 Mertert, Marele Ducat al Luxemburgului, înregistrată în Registrul Comerțului și al Societăților din Luxemburg sub nr. B262127, cu sediul în des Bruyères nr. 22, L-1274 Howald, Marele Ducat al Luxemburgului, **cu sediul ales pentru comunicarea actelor de procedură în București Sectorul 1, Bulevardul POLIGRAFIEI, Nr. 1A, CLADIREA ANA TOWER, ZONA B, BIROUL NR. 1, Etaj 13**, reprezentat de EOS KSI Romania SRL în calitate de manager de active

- în contradictoriu cu debitorul **SOARE GHEORGHE**, cu domiciliul în Str. Barcarolei nr. 2A, Municipiul București, sector 3
- în baza titlului executoriu reprezentat de **Contract de credit nr. 20241025012 din data de 08.03.2024**
- încheierea pronunțată de: JUDECATORIA SECTOR 3 BUCURESTI in dosar nr. 38882/301/2024, la data de 31.01.2025 prin care a fost incuviințată executarea silită
- încheierea emisă Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman în data de 10.07.2025 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 19.05.2026 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 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 **CREDITABLE OPPORTUNITIES FUND SCA SICAV-RAIF**, o societate constituită și existentă în temeiul legilor Marelui Ducat de Luxemburg, cu privire la CREDITABLE OPPORTUNITIES FUND SCA SICAV RAIF - CREDITABLE SUB-FOND 1, o societate privată cu răspundere limitată înregistrată în conformitate cu legislația Marelui Ducat al Luxemburgului, cu sediul social 10B, cite Herrenberg, L-6679 Merttert, Marele Ducat al Luxemburgului, înregistrată în Registrul Comerțului și al Societăților din Luxemburg sub nr. B262127, cu sediul în des Bruyères nr. 22, L-1274 Howald, Marele Ducat al Luxemburgului, **cu sediul ales pentru comunicarea actelor de procedură în București Sectorul 1, Bulevardul POLIGRAFIEI, Nr. 1A, CLADIREA ANA TOWER, ZONA B, BIROUL NR. 1, Etaj 13**, reprezentat de EOS KSI Romania SRL în calitate de manager de active

- ✓ un exemplar va fi comunicat titularilor sarcinilor/drepturilor de preferință din extrasul CF:
    1. **SCPEJ MARIN ȘI ORBAN, CUI, cu sediul în Bucuresti, Str. Dealul Spirii nr. 2, et. 4, cam. 4-8, sector 5**
    2. **INVESTCAPITAL Ltd, CUI, 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 **SOARE GHEORGHE**, cu domiciliul în Str. Barcarolei nr. 2A, Municipiul București, sector 3
  - ✓ un exemplar va fi comunicat organului fiscal local **Administrația Sectorului 3 a Finanțelor Publice, cu sediul în București, Piața Alba Iulia nr. 6, bloc I5, tronson 1+2, sector 3**
- III.** cate un exemplar se va afișa, conform art. 839 alin. (3) Cod procedură civilă, la:
- ✓ **JUDECĂTORIA SECTOR 3 BUCUREȘTI** cu sediul in Bucuresti, Strada Ilfov, nr. 6, sector 5
  - ✓ **PRIMĂRIA SECTORULUI 3 BUCUREȘTI** cu sediul in Sector 3, Cale Dudești nr. 191, Municipiul București
  - ✓ sediul organului de executare: **București B-dul. Libertății nr. 20 - 22, bl. 102, parter și mezanin, Sector 5**
  - ✓ locul situării imobilului **București, str. Barcarolei, nr. 2A, sector 3;**
- 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](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 Narcis Constantin*

Red. M.C.

ANEXA I


Vedere acces și exterior proprietate subiect:





Acces:



Număr dosar executare	13505/2024
Data evaluării	22.05.2025
Executor	Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman
Tip proprietate	Imobil identificat prin Cartea Funciară nr. 231929 și numărul cadastral 231929 compus din teren intravilan, categoria de folosință curți-construcții, având o suprafață de 80 mp, împreună cu construcția rezidențială neintabulată edificată pe acesta
Adresa proprietății	Strada Barcarolei nr. 2A, Sector 3, București
Coordonate localizare	44.428427, 26.215596
Numere cadastrale	Teren: 231929 Construcție neintabulată cu regim de înălțime Parter+1 Etaj
Carte funciară nr. Cartier / amplasare	231929 UAT Sector 3 Strada Barcarolei nr. 2A, Sector 3, București
Incadrarea in zona fiscala	Conform informații disponibile pe site-ul Primăriei Sector 3, din punct de vedere fiscal, proprietatea subiect este situată în zona fiscală C.
Regim de înălțime	Parter+1Etaj
Utilități	Toate utilitățile
Finisaje	Medii – estimate de evaluator pe baza inspecției exterioare
Suprafețe	<p>Construcție neintabulată</p> <p>Deoarece construcția edificată pe teren nu este intabulată și nu am avut documente sau informații cu privire la suprafețele acesteia, evaluatorul a procedat la estimarea suprafețelor, rezultând:</p> 

	<p><b>1. ADRESA:</b> Strada Barcarolei nr. 2A, Sector 3, București</p>									
	<p><b>2. DATE DE REFERINTA:</b></p>									
	<table border="1"> <tr> <td>- an constructie</td> <td>2020</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- suprafață teren aferent</td> <td>80.00</td> <td>mp</td> </tr> </table>	- an constructie	2020		- suprafață teren aferent	80.00	mp			
- an constructie	2020									
- suprafață teren aferent	80.00	mp								
	<p><b>Locuință</b></p>									
	<table border="1"> <tr> <td>Clădire parter</td> <td>71.12</td> <td>mp</td> </tr> <tr> <td>Clădire etaj</td> <td>71.12</td> <td>mp</td> </tr> <tr> <td><b>Suprafață construită totală</b></td> <td><b>142.24</b></td> <td><b>mp</b></td> </tr> </table>	Clădire parter	71.12	mp	Clădire etaj	71.12	mp	<b>Suprafață construită totală</b>	<b>142.24</b>	<b>mp</b>
Clădire parter	71.12	mp								
Clădire etaj	71.12	mp								
<b>Suprafață construită totală</b>	<b>142.24</b>	<b>mp</b>								
	<p><b>Teren</b> S totală teren = 80 mp – teren intravilan curți-construcții</p>									
<b>Utilizare existentă</b>	<b>Proprietatea cu destinație rezidențială</b>									
<b>Ipozeze speciale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Evaluatorul a făcut o convocare pentru inspecția proprietății (pentru data de 22.05.2025). 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 22.05.2025. În cazul apariției altor informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare.</li> <li>➤ La data inspecției s-a constatat că pe terenul subiect este edificată o construcție rezidențială neintabulată cu regim de înălțime Parter+1 Etaj, 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 silite și orice lucrări autonome sau adăugate, chiar dacă acestea nu sunt înscrise în cartea funciară la data declanșării executării silite.”), în cadrul prezentei evaluări am luat în considerare și această construcție neintabulată.</li> <li>➤ Evaluatorul nu a avut la dispoziție autorizația de construire sau schițele aferente construcției 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.</li> <li>➤ Nu am avut la dispoziție un act din care să reiasă anul de construire al construcției. Anul de construire al imobilului (Anii 2020) a fost estimat de evaluator pe baza inspecției exterioare și pe baza informațiilor de piață. În cazul apariției altor documente sau informații, ne rezervăm dreptul de a revizui raportul de evaluare.</li> </ul>									



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 3

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**  
Carte Funciară Nr. 231929 București Sectorul 3

Nr. cerere 39923  
Ziua 02  
Luna 04  
Anul 2025

Cod verificare  
100188104401



TEREN Intravilan

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Adresa: Jud. București, UAT București Sectorul 3, Loc. București Sectorul 3, Str. BARCAROLEI, Nr. 2A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	231929	80	Teren neîmprejmuit; Terenul este împrejmuit cu gard metalic, gard de lemn, prezintă calcan și prezintă limita convențională. Accesul se face pe aleea din dreapta lotului 1.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>49966 / 29/06/2018</b>		
Act Notarial nr. 1544, din 28/06/2018 emis de Costache Mihaela Camelia;		
B4	intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) SOARE GHEORGHE	A1

**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>76492 / 17/07/2024</b>		
Somatie nr. 185/2017, din 12/07/2024 emis de SCPEJ MARIN ȘI ORBAN;		
C1	se notează urmărirea silită în dos. nr. 185/2017 cu privire la imobilul înscris în prezenta CF, la cererea creditorului instituit CREDIT PLUS (GULF) LTD pentru suma de 4.177,96 lei compusă din 2.320,78 lei reprezentând debit și 1.857,18 lei cheltuieli de executare silită	A1
<b>39923 / 02/04/2025</b>		
Hotărâre Judecătorească nr. fn, din 31/01/2025 emis de Judecătoria Sectorului 3 București în dosarul nr. 38882/301/2024; Somatie nr. 50039, din 31/03/2025 emis de Executor Judecătoresc Dobra Narcis Constantin în dosarul de executare nr. 13505/2024;		
C2	se notează urmărirea silită a imobilului, pentru suma de 47.836,17 LEI, ca urmare a cererii formulate de creditorul TBI BANK EAD	A1