VICTORIA
SOCIETATE PROFESIONALĂ
EXECUTORI JUDECĂTOREȘTI

Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel București
Societatea Profesională de Executori Judecatorești
VICTORIA
București, str. Arhitect Hârjeu nr. 16, parter, sectorul 2
Tel. +4 0758/027.361; +4 0787/624.003; +4 0769/564.313
E-mail: office@spejvictoria.ro; website: www.spejvictoria.ro

Dosar nr. 199/7-2024-SPD/2025
Dosar Instanta nr. 1840/1748/2024

Nr.199/05.11.2026

PUBLICATIE DE VANZARE IMOBILIARA

S.P.E.J. VICTORIA cu sediul in Bucuresti, Str. Arhitect Harjeu nr. 16, parter, Sector 2, prin Executor Judecătoresc Mihai Ghisoiu, Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel București, avand in vedere:

➢ cererea de executare silita formulata de creditorii **TUDOSE Mioara** cu domiciliul in Bucuresti - 050916, Calea Rahovei nr. 344, bl. 31, sc. B, et. 9, ap. 100, Sector 5, reprezentata conventional prin avocat Platon Luiza FLorina, avand domiciliul procesual ales pentru comunicarea actelor de procedura la sediul reprezentantului conventional in Bucuresti, Splaiul Independentei, nr. 8A, ap. 3, et. 2, sector 5, **NICULAE Valentin** cu domiciliul in Bucuresti - 050909, Calea Rahovei nr. 216, Sector 5, reprezentat conventional prin avocat Platon Luiza Florina, avand domiciliul ales pentru comunicarea actelor de procedura la sediul profesional din Bucuresti, strada Splaiul Independentei, numarul 8A, apartament 3, etaj 2, sector 5 si **NICULAE Floarea** cu domiciliul in Domnesti - 077090, nr. 744, Judetul Ilfov, reprezentata conventional prin avocat Platon Luiza Florina, avand domiciliul ales pentru comunicarea actelor de procedura la sediul profesional din Bucuresti, strada Splaiul Independentei, numarul 8A, apartament 3, etaj 2, sector 5 in baza titlul executoriu constand in, **Decizia Civila nr. 764/A din data 10.02.2023 pronuntata de Tribunalul Ilfov in dosarul nr. 2676/1748/2008 prin care s-a dispus: "Admite apelul formulat de paratii reclamanti Niculae Iulian, Luca Mihaela si Niculae Marian. Modifica in parte sentinta apelata, doar in ceea ce priveste cuantumul sultelor, in sensul ca: Obliga paratii reclamanti Niculae Iulian, Luca Mihaela si Niculae Marian sa plateasca reclamantilor parati Niculae Valentin si Tudose Mioara sulta in cuantum de 184.888,66 EUR, in echivalent lei la momentul efectuarii platii, reprezentand cota acestora de 1/2 din rezerva succesorala de 2/3 din masa partajabila, respectiv cate 92.444,33 EUR la fiecare. Obliga paratii reclamanti Niculae Iulian, Luca Mihaela si Niculae Marian sa plateasca reclamantei parate Nicolae Floarea sulta in cuantum de 6.281,25 EUR, la cursul de schimb din ziua platii. Mentine celelalte dispozitii ale sentintei civile apelate. Admite in parte cererea de majorare a onorariului stabilit in favoarea comisiei de experti. Dispune majorarea onorariului cu suma de 3.000 de lei pentru intreaga comisie de experti, respectiv cate 1.000 de lei pentru fiecare expert. Stabileste in sarcina intimatilor reclamanti parati obligatia de plata a onorariului suplimentar de 3.000 de lei catre experti. Obliga pe intimatii reclamanti parati sa plateasca apelantilor parati reclamanti cheltuieli de judecata in apel, constand in onorariu de experti in cuantum de 1.750 lei. Cu recurs in 15 zile de la comunicare. Pronuntata astazi, 10.02.2023, prin punerea solutiei la dispozitia partilor prin mijlocirea grefei instantei", irevocabila prin Decizia Civila nr. 982 din data de 22.11.2023 pronuntata de Curtea de Apel Bucuresti prin care s-a dispus: "Respinge recursul ca nefondat. Obliga recurentii-parati-reclamanti la plata catre intimatii-reclamanti-parati a cheltuielilor de judecata in suma de 3000 lei reprezentand onorariul de avocat. Irevocabila. Pronuntata in sedinta publica azi, 22.11.2023. NA/CP". Prin adresa Camerei Executorilor Judecatoresti de pe langa Curtea De Apel Bucuresti 1245 din 17.06.2025, Colegiul Director al CEJ - CA Bucuresti, in baza Ordinul Ministrului Justitiei nr.1228/C/10.06.2025, prin care s-a dispus incetarea calitatii de executor judecatoresc a doamnei Somaldoc Paula Daniela, in baza art.51 alin.(4) coroborat cu art.50 din Regulamentul de aplicare a Legii nr.188/2000 privind executorii judecatoresti, republicata, a hotarat ca arhiva (registrele, dosarele de executare, etc) precum si conturile de consemnare, apartinand BEJ Somaldoc Paula Daniela, sa fie predate SPEJ Victoria pentru continuarea activitatii BEJ Somaldoc Paula Daniela. Executarea silita a fost incuviintata prin Incheierea 1401/2024 pronuntata la data de 15.02.2024 de catre Judecatoria Cornetu in dosar 1840/1748/2024.** ;

➢ Incheierea din data de 15.02.2024 a Judecatoriei CORNETU, prin care a fost incuviintata executarea silita;

➢ Incheierea de stabilire a cheltuielilor de executare silita in dosarul de executare silita nr. 199/7-2024-SPD/2025 (titlu executoriu in raport de dispozitiile art 670 alin.6 NCPC)

Potrivit dispozitiilor art. 839 NCPC, aducem la cunostinta generala urmatoarele:

In data de **03.12.2026 ora 12:00**, va avea loc la sediul la **sediul S.P.E.J. VICTORIA** din Bucuresti, Str. Arhitect Harjeu nr. 16, parter, Sector 2, vanzarea la licitatie publica a imobilului **- teren in suprafata de 1733 mp, Tarla 61, Parcela**

EXECUTOR JUDECĂTORESC GHISOIU MIHAI

217/1, lot 2, inscris in CF 105491 Domnesti, nr. CF VECHI 6599, avand nr. cadastral 3372/2, situat in in Sat Teghes, Comuna Domnesti, Judet Ilfov. Imobilul descris mai sus este proprietatea debitorilor debitorilor **NICULAE Iulian** cu domiciliul in Domnesti - 077090, Str. Alexandru Ioan Cuza nr. 95, Judetul Ilfov, **NICULAE Marian** cu domiciliul in Stefan cel Mare - 117710, Str. Tudor Vladimirescu nr. 519, Judetul Arges si **LUCA Mihaela** cu domiciliul in Domnesti - 077090, Str. Occidentului nr. 35, Judetul Ilfov.

Licitatia incepe de la pretul de 43.325 EURO, reprezentand 50% din valoarea stabilita pentru prima licitatie conform art. 836 NCPC. Imobilul a fost evaluat la pretul de 86.650 euro, conform raportului de expertiza intocmit de expertul tehnic judiciar conform raportului de expertiza intocmit de expertul **Coteţ-Măgurean Bogdan**, expert evaluator, titular al PFA Coteț-Măgurean Bogdan cu sediul în strada Pașcani nr. 5, bloc D7, apartament 18, sector 6, București, CUI 27650870, F40/5195/2010, adresa email: cotet.magurean.bogdan@gmail.com ; înscris în Tabloul Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România cu legitimația nr. 11773/2025 (EPI, EBM) și în Lista Experților Tehnici Judiciari (MJ) cu numărul de autorizație 10617062025 45749250816052025 (Specializare: Evaluarea bunurilor imobile).

Cu precizarea ca, prin cererea Creditorilor de acordare a termenului al treilea de licitatie, in raport de principiul disponibilitatii creditorului in faza executarii silite, acestia si-a manifestat vointa in sensul ca licitatia se va deschide doar sub conditia depunerii de oferte de cumparare la un pret de cel putin egal cu valoarea de 50% din cea la care a fost evaluat imobilul prin raportul de expertiza.

Executorul va oferi spre vanzare imobilul, prin trei strigari succesive, la intervale de timp care sa permita optiuni si supralicitari, pornind de la pretul oferit care este mai mare decat pretul la care s-a facut evaluarea sau in lipsa unei asemenea oferte, chiar de la acest pret.

Daca nu se obtine pretul de incepere a licitatiei si exista cel putin doi licitatori, bunul va fi vandut la cel mai mare pret oferit, chiar daca acesta din urma este mai mic decat valoarea creantei sau a garantiei. Vanzarea se va putea face chiar daca se prezinta o singura persoana care ofera pretul de la care incepe licitatia.

Executarea silita se efectueaza in baza cererii de executare formulata de creditorul creditorilor **TUDOSE Mioara** cu domiciliul in Bucuresti - 050916, Calea Rahovei nr. 344, bl. 31, sc. B, et. 9, ap. 100, Sector 5, reprezentata conventional prin avocat Platon Luiza FLorina, avand domiciliul procesual ales pentru comunicarea actelor de procedura la sediul reprezentantului conventional in Bucuresti, Splaiul Independentei, nr. 8A, ap. 3, et. 2, sector 5, **NICULAE Valentin** cu domiciliul in Bucuresti - 050909, Calea Rahovei nr. 216, Sector 5, reprezentat conventional prin avocat Platon Luiza Florina, avand domiciliul ales pentru comunicarea actelor de procedura la sediul profesional din Bucuresti, strada Splaiul Independentei, numarul 8A, apartament 3, etaj 2, sector 5 si **NICULAE Floarea** cu domiciliul in Domnesti - 077090, nr. 744, Judetul Ilfov, reprezentata conventional prin avocat Platon Luiza Florina, avand domiciliul ales pentru comunicarea actelor de procedura la sediul profesional din Bucuresti, strada Splaiul Independentei, numarul 8A, apartament 3, etaj 2, sector 5, in temeiul titlului executoriu reprezentat de tilului executoriu.

Imobilul urmarit este grevat de urmatoarele sarcini si drepturi reale:
C. Partea III. SARCINI
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini Referinţe
211800 / 09/05/2025
Somatie nr. 7/2024, din 28/11/2024 emis de Șomâldoc Paula-Daniela; Hotarare Judecatoreasca nr. sent civ 4125/2021, dec.civ. 764/A/2023, din 28/11/2024 emis de Judecatoria Cornetu; Hotarare Judecatoreasca nr.incheiere 1401/2024, din 28/11/2024 emis de Judecatoria Cornetu;
C1 - se noteaza urmarirea silita a imobilului pentru suma de 184888,66Euro catre creditorii Niculae Valentin;Tudose Mioara si suma de6281,25 Euro catre creditoarea Niculae Florea reprezentand sulte A1
36077 / 31/07/2025
Hotarare Judecatoreasca nr. 764A, din 10/02/2023 emis de Tribunalul Ilfov - Secția Civilă - Dosar nr. 2676/1748/2008;
C2 Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:184888.66 EUR reprezentând sultă - A1
1) NICULAE VALENTIN
2) TUDOSE MIOARA
C3 Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:6281.25 EUR reprezentând sultă A1
1) NICULAE FLOAREA

Toţi cei care pretind vreun drept asupra imobilelor sunt invitaţi să-i aducă la cunostinţă executorului judecătoresc, în scris, până la data vânzării la licitaţie.

Persoanele care doresc să participle la licitatie vor prezenta in scris oferte de cumparare însoţite de dovada achitării unei cauţiuni reprezentând 10 % din preţul de începere al licitaţiei, cu cel putin 1 (una) zi lucratoare inainte de data licitatiei pe adresa de **email: office@spejvictoria.ro** sau la **sediul S.P.E.J. VICTORIA** din Bucuresti, Str. Arhitect Harjeu nr. 16, parter, Sector 2. Cauţiunea va fi consemnată la orice unitate a Libra Internet Bank S.A., in contul: **IBAN RO31 BREL 0002 0022 0885 0101 - (Lei)** deschis la **Libra Internet Bank S.A.**, cont de consemnari, la **dispoziția S.P.E.J. VICTORIA, CIF RO 43547568**, cu sediul în Bucuresti, Str. Arhitect Harjeu nr. 16, parter, Sector 2, cu precizarea numarului de dosar.

Persoanele fizice sau juridice care vor participa la vânzarea la licitaţie, personal sau prin mandatar desemnat conform legii, trebuie să se prezinte la data, ora si locul stabilit pentru vanzarea la licitatie avand asupra lor cartea de identitate, procura autentica in original, daca este cazul, iar persoanele juridice trebuie să prezinte cerificatul de înmatriculare si Certificat inregistrare fiscala (in copie conformă cu originalul), decizia asociatului unic sau hotărârea adunării generale a asociaţilor/ acţionarilor (original) şi dovada mandatului persoanei care participă la vânzarea la licitaţie in care se va mentiona si limitele mandatului, dupa caz (in original), insotite de Certificat constatator de la Registrul Comertului, in original, nu mai vechi de 30 zile. ***De asemenea, punem in vederea ca adjudecatarul va trebui sa prezinte pana la emiterea actului de adjudecare Certificat de atestare fiscala din care rezulta ca nu figureaza cu datorii.***

Nedepunerea tuturor înscrisurilor anterior menţionate (nu se acceptă întocmirea acestora la sediul biroului executorului judecătoresc) anterior începerii licitaţiei, atrage după sine decăderea din dreptul de a participa la licitaţie.

Conditii GENERALE privind licitatia:

1. Poate participa la licitatie, in calitate de licitator, orice persoana care are capacitate deplina de exercitiu, precum si capacitatea sa dobandeasca bunul ce se vinde, conform art. 843 alin (1) NCPC. In conformitate cu prevederile art. 1199 cod civil, oferele de pret in vederea participarii la licitatie pot fi retrase doar pana la data si ora stabilte pentru licitatie.
2. In cazul in care persoanele care vor sa participe la licitatie sunt reprezentate prin mandatar, acesta va avea obligatia de a prezenta, in original, o procura speciala autentica, conform art. 843 alin. (4) NCPC, care va ramane in original la dosarul executional.
3. Nu vor putea participa, fiind incapabili de a cumpara la licitatie publica, personele prevazute de dispozitiile art. 1653 si 1654 Cod Civil.
4. Debitorul nu poate licita nici personal nici prin persoane interpuse, conform art. 843 alin (2) NCPC.
5. Sub sanctiunea decaderii din dreptul de a participa la licitatie, persoanele care vor sa cumpere imobilul sunt obligate sa depuna in contul de consemnari **IBAN RO31 BREL 0002 0022 0885 0101 - (Lei)** deschis la **Libra Internet Bank S.A.**, cont de consemnari, la **dispoziția S.P.E.J. VICTORIA, CIF RO 43547568**, cu sediul în Bucuresti, Str. Arhitect Harjeu nr. 16, parter, Sector 2, cu cel putin 1 (una) zi lucratoare inaintea termenului de licitatie stabilit pentru vanzare, o garantine de participare reprezentand 10 % din pretul de pornire a licitatiei, iar dovada respectiv recipisa de consemnare in original impreuna cu oferta de cumparare va fi depusa la executorul judecatoresc, conform dispozitilor art. 839 alin (1) lit k) si art. 844 alin(1) NCPC, raportat la art. 181 pct. 2 NCPC. Exceptie fac ofertele de cumparare cel putin egale cu pretul de incepere al licitatiei, care pot fi depuse inclusiv in ziua licitatiei. Totodata, persoanele prevazute mai sus vor avea obligatia de a depune odata cu dovada consemnarii garantiei si oferta de cumparare, copie de pe C.I./ B.I. iar in cazul persoanelor juridice copie de pe certificatul de inregistrare la Registrul Comertului si de pe certificatul de inregistrare fiscala.
6. Nu au obligatia de a depune garantia prevazuta mai sus: creditorii urmaritori sau intervenienti; persoanele care impreuna cu debitorul au asupra imobilului urmarit un drept de proprietate comuna pe cote parti; titularii unui drept de preemtiune, conform dispozitiilor art. 844 alin (2) si (3) NCPC.
7. In situatia in care valoarea creantei ipotecare sau valoarea cotei parti a proprietarului nu acopera cuantumul garantiei, persoanele prevazute de pct.6 vor avea obligatia sa completeze diferenta, conform dispozitiilor art 844. alin (4) NCPC.
8. Persoanele care s-au inscris la licitatie se vor prezenta personal la data si ora stabilite pentru vanzare la sediul **S.P.E.J. VICTORIA**, din Bucuresti, Str. Arhitect Harjeu nr. 16, parter, Sector 2 avand asupra lor carte de identitate/procura autentificata.
9. Toti cei care pretind vreun drept asupra imobilului, sunt somati sa anunte executorul judecatoresc, inainte de data stabilita pentru vanzarea imobilului, sub sanctiunea de a nu li se mai lua in considerare, conform dispozitiilor art. 839 alin. (1) lit j) NCPC.
10. Titularul unui drept de preemtiune care nu a participat la licitatie nu va mai putea sa isi exercite dreptul dupa adjudecarea imobilului, confrom prevederilor art. 848 NCPC.
11. Pretul de pornire al licitatiei este pretul oferit, daca aceste este mai mare decat cel la care s-a facut evaluarea, iar in lipsa unei asemenea oferte, licitatia va porni de la pretul de evaluare, potrivit prevederilor art. 846 alin (5) NCPC. In cazul in care nu este oferit nici pretul la care imobilul a fost evaluat, vanzarea se va amana la un alt termen, conform art. 846 alin. (8) NCPC.

EXECUTOR JUDECĂTORESC GHISOIU MIHAI

Vanzarea se va putea face chiar daca se prezinta o singura persoana care ofera pretul de la care incepe licitatia.

12. Dupa adjudecarea bunului, adjudecatarul este obligat sa depuna pretul in termen de cel mult 30 de zile de la data vanzarii, in conturile indicate mai sus, pe seama si la dispozitia Executorului Judecatoresc, conform art. 850 alin. (1) NCPC, iar dovada consemnari, respectiv recipisa de consemnare in original, va fi depusa la biroul acestuia.

13. In cazul in care adjudecatarul nu depune pretul in termenul de 30 de zile de la data vanzarii, imobilul se va scoate din nou la vanzare in contul adjudecatarului, la pretul de incepere a licitatiei la care bunul a fost adjudecat, el fiind obligat sa plateasca cheltuielile prilejuite de noua licitatie si eventuala diferenta de pret, conform art. 851 alin (1) NCPC. Daca la noul termen de licitatie imobilul nu a fost vandut, fostul adjudecatar este obligat sa plateasca toate cheltuielile prilejuite de urmarirea imobilului, conform art. 851 alin. (2) NCPC.

14. Creditori urmaritori sau intervenienti nu pot sa adjudece bunurile oferite spre vanzare la o valoare mai mica de 75% din pretul de pornire a primei licitatii, adica din cel la care imobilul a fost evaluat, conform dispozitiilor art. 843 alin.(5) NCPC.

15. Cand adjudecatarul este un creditor el poate depune creanta sa in contul pretului, fiind obligat, daca este cazul, sa depuna diferent a de pret in cel mult 30 de zile de la data vanzarii. Daca exita alti creditori care au un drept de preferinta in conditiile art. 865- 868 NCPC, el va depune pana la concurenta pretului de adjudecare si suma necesara pentru plata creantelor, in masura in care aceasta nu sunt acoperite prin diferenta de pret, conform art. 850 alin (2) NCPC.

16. Eliberarea actului de adjudecare se face conform art. 854 NCPC numai dupa plata integrala a pretului.

17. In cazul in care imobilul este grevat de drepturile de uzufruct, uz, abitatie, sau servitute, intabulate ulterior inscrierii vreunei ipoteci, daca creantele creditorilor urmaritori nu vor fi acoperite la prima licitatie, se va proceda, in aceeasi zi, la o noua licitatie pentru vanzarea imobilului liber de aceste drepturi. Pretul de la care vor incepe aceste licitatii va fi cel prevazut de art. 846 alin (6) si (7) NCPC, conform dispozitiilor art 839 alin (1) lit. h) NCPC.

18. In conformitate cu dispozitiile art 246 C.pen.: "Fapta de a îndepărta, prin constrângere sau corupere, un participant de la o licitaţie publică ori înţelegerea între participanţi pentru a denatura preţul de adjudecare se pedepseşte cu închisoarea de la unu la 5 ani. "

Prezenta publicatie de vanzare, contine un numar de 4 pagini, ce vor fi depuse, comunicate, afisate si publicate dupa cum urmeaza:

:I. un exemplar se va depune in dosarul de executare;

II. cate un exemplar se va comunica potrivit art. 840 Cod Procedura Civila
- § creditorilor urmaritori **TUDOSE Mioara**, **NICULAE Valentin** si **NICULAE Floarea**, reprezentati conventional prin avocat Platon Luiza Florina, toti cu domiciliul ales pentru comunicarea actelor de procedura la sediul profesional din Bucuresti, strada Splaiul Independentei, numarul 8A, apartament 3, etaj 2, sector 5;
- § **debitorului** debitorilor **NICULAE Iulian** cu domiciliul in Domnesti, Str. Alexandru Ioan Cuza nr. 95, Judetul Ilfov; **NICULAE Marian** cu domiciliul in Stefan cel Mare, Str. Tudor Vladimirescu nr. 519, Judetul Arges si **LUCA Mihaela** cu domiciliul in Domnesti, Str. Occidentului nr. 35, Judetul Ilfov
- § organului fiscal local, Comuna Domnesti, Judetul Ilfov;

III. cate un exemplar se va afisa, conform art. 839 alin. 3 Cod Procedura Civila:
- § La Judecatoria Cornetu;
- § La Primaria Comuna Domnesti, Judetul Ilfov;
- § La sediul organului de executare;
- § La locul situarii imobilului;

IV. **pentru indeplinirea procedurii prevazute la art. 839 alin. 4 Cod Procedura Civila, se va proceda la:**
- § Publicarea in Registrul electronic de publicitate a vânzării bunurilor supuse executării silite tinut de U.N.E.J. <https://prod.executori.ro/repes>.

Publicația, va putea fi publicată și în ziare, reviste și alte publicații existente care sunt destinate vânzării unor imobile de natura celui scos la licitație, inclusiv pe alte pagini de internet deschise în același scop.

Executor judecătoresc
Mihai Ghisoiu

EXECUTOR JUDECĂTORESC GHISOIU MIHAI