

Dosar nr. 300/2025
Dosar Instanta nr. 39441/299/2025

Nr.300/29.05.2026

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,

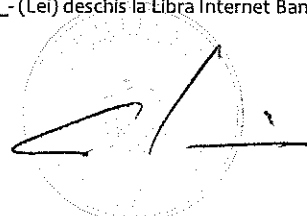
Avand in vedere:

- cererea de executare silita formulata de ASOCIATIA DE PROPRIETARI "BLH GARLEI 24" cu sediul in Bucuresti, Str. Garlei nr. 24, Sector 1 reprezentata legal prin Bogdan Iordache in baza
- titlul executoriu constand in Sentinta Civila nr. 3707 din data de 21.05.2024 pronuntata de Judecatoria Sectorului 1 Bucuresti in dosarul nr. 37027/299/2023 prin care s-a admis: "Admite cererea de chemare in judecata formulata de reclamantul ASOCIATIA DE PROPRIETARI BLOC H GARLEI 24 impotriva paratului ARMONIE CONSTANTINESCU S.R.L.. Obliga paratul la plata catre reclamant a sumei de 13.788,19 lei, cu titlu de cote de intretinere restante. Obliga paratul la plata catre reclamant a sumei de 2000 lei, cu titlu de cheltuieli de judecata. Cu drept de apel, in termen de 30 de zile de la comunicare. Cererea de apel se depune la Judecatoria Sectorului 1 Bucuresti, sub sanctiunea nulitatii. Pronuntata la data de 21.05.2024, prin punerea solutiei la dispozitia partilor prin mijlocirea grefei instantei.", definitiva prin Decizia Civila nr. 1328 A din data de 07.05.2025 pronuntata de Tribunalul Bucuresti in dosarul nr. 37027/299/2023 prin care s-a dispus: "Admite exceptia tardivitatii invocata prin intampinare. Respinge apelul ca tardiv. Obliga apelanta la plata catre intimata a sumei de 2500 lei cheltuieli de judecata. Definitiva. Pronuntata prin punerea solutiei la dispozitia partilor prin mijlocirea grefei, azi, 07.05.2025.", ce reprezinta titlul executoriu exhalat de catre Creditorul urmaritor ASOCIATIA DE PROPRIETARI BLOC H GARLEI 24, precum si Titlul executoriu nr 1794321/13.05.2026, depus de Creditorul intervenient DGITL Sector 1, emis in Dosar executare 1794321/13.05.2026;
- Incheierea din data de 28.10.2025 a Judecatoriei SECTOR 1 BUCURESTI, prin care a fost incuviintata executarea silita;
- Incheierea de stabilire a cheltuielilor de executare silita in dosarul de executare silita nr. 300/2025 (titlu executoriu in raport de dispozitiile art 670 alin.6 NCPC):
 - Procesul verbal de licitatie imobiliara nr. 300/29.05.2026

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

In data de **22.06.2026, ora 09:00**, 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 - **Parcare 10, situat in Bucuresti, Str. Garlei nr. 24, subsol, LOT 17, Sector 1, inscris in Cartea Funciara nr.: 272074-C1-U17 – Bucuresti Sectorul 1, avand nr. cadastral: 272074-C1-U17, in suprafata utila 11,5 mp., cu cote parti comune 59/10000 si cote teren 355/100**. Imobilul descris mai sus este proprietatea debitoarei ARMONIE CONSTANTINESCU S.R.L., CIF: 21820399, J40/10312/2007, cu sediul in Bucuresti, Str. Garlei nr. 24, parter, spatiu comercial, Sector 1..

Licitatia incepe de la pretul de **11.196 EURO (pret ce contine cota de TVA de 21%)**, adica **9.253,50 euro**, la care se adauga cota de TVA de 21%, in valoare de **1.943,25 euro**, reprezentand 75% din valoarea stabilita pentru prima licitatie conform art. 836 NCPC. Imobilul a fost evaluat la pretul de **14.929 EURO (pret ce contine cota de TVA de 21%)**, conform raportului de expertiza intocmit de expertul tehnic judiciar **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); depus la dosarul cauzei.



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, dar nu mai puțin de 30% din pretul de pornire al primei licitatii. 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 creditorului **ASOCIATIA DE PROPRIETARI "BLH GARLEI 24"** cu sediul in Bucuresti, Str. Garlei nr. 24, Sector 1 reprezentata legal prin Bogdan Iordache, in temeiul titlului executoriu reprezentat de titlului executoriu

La dosar a fost depusa cererea de interventie a creditorilor **DIRECTIA GENERALA DE IMPOZITE si TAXE LOCALE A SECTORULUI 1** cu sediul in Bucuresti, Str. Mures nr. 18-24, Sector 1; in baza Titlului executoriu exhibit, respectiv Titlul executoriu nr 1794321/13.05.2026, emis in Dosar executare 1794321/13.05.2026, privind recuperarea sumei de 54.052,84 lei; cererea de interventie a fost comunicata Judecatoriei sectorului 1 Bucuresti in vederea incuviintarii, la data de 14.05.2026, asa cum rezulta din actele aflate la dosarul cauzei.

Imobilul urmarit este grevat de urmatoarele sarcini si drepturi reale:

§ **Notata urmarirea silita a imobilului in Dosarul de executare nr. 300/2025.**

Toți cei care pretind vreun drept asupra imobilelor sunt invitați să-i aducă la cunoștință executorului judecătoresc, în scris, până la data vânzării la licitație.

Persoanele care doresc să participe la licitație vor prezenta în scris oferte de cumpărare însoțite de dovada achitării unei cauțiuni reprezentând 10 % din prețul de începere al licitației, cu cel puțin 1 (una) zi lucratoare înainte de data licitației pe adresa de email: office@spejvictoria.ro sau la sediul **S.P.E.J. VICTORIA** din București, Str. Arhitect Harjeu nr. 16, parter, Sector 2. Cauțiunea va fi consemnată pe numele și la dispoziția **S.P.E.J. VICTORIA** CUI RO43547568, cu sediul in Bucuresti, Str. Arhitect Harjeu nr. 16, parter, Sector 2, CIF RO43547568, în contul deschis la **Libra Internet Bank SA**, IBAN RO47 BREL 0002 0022 0885 0201 (euro) sau RO31 BREL 0002 0022 0885 0101 (ron) la cursul oficial al BNR euro-leu din ziua efectuării consemnării., cu precizarea numărului de dosar.

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 în original, ori procura în forma autentică - în original, funcție de caz. Pentru persoanele juridice, acestea vor trebuie să prezinte certificatul de înmatriculare (în copie conformă cu originalul), decizia asociatului unic sau hotărârea adunării generale a asociaților/ acționarilor (original) și dovada mandatului acordat persoanei care participă la vânzarea la licitație (original) care să precizeze întinderea acestuia și valoarea maximă până la care poate licita și un certificat constatator emis de registrul comerțului valabil (nu mai vechi de 30 zile). **Pentru adjudecată la eliberarea Actului de adjudecare este necesar a se depune în original la executorul judecătoresc Certificat de atestare fiscală ANAF, fără datorii restante.**

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.

Condiții GENERALE privind licitația:

1. Poate participa la licitație, în calitate de licitator, orice persoană care are capacitate deplină de exercițiu, precum și capacitatea să dobândească bunul ce se vinde, conform art. 843 alin (1) NCP. În conformitate cu prevederile art. 1199 cod civil, ofertele de preț în vederea participării la licitație pot fi retrase doar până la data și ora stabilite pentru licitație.

2. În cazul în care persoanele care vor să participe la licitație sunt reprezentate prin mandatar, acesta va avea obligația de a prezenta, în original, o procura specială autentică, conform art. 843 alin. (4) NCP, care va

ramane in original la dosarul executiional.

3. Nu vor putea participa, fiind incapabili de a cumpara la licitatie publica, persoanele 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 **dispozitia 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 dispozitiilor 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 inregistrat 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, conform 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, licitatiea 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. Vanzarea se va putea face chiar daca se prezinta o singura persoana care ofera pretul de la care incepe licitatiea.

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 adjucece 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 diferenta de pret in cel mult 30 de zile de la data vanzarii. Daca exista 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 înscrierii vreunei ipoteci, dacă creanțele creditorilor urmăritori nu vor fi acoperite la prima licitație, se va proceda, în aceeași zi, la o nouă licitație pentru vânzarea imobilului liber de aceste drepturi. Pretul de la care vor începe aceste licitații va fi cel prevăzut de art. 846 alin (6) și (7) NCPC, conform dispozițiilor art 839 alin (1) lit. h) NCPC.

18. În conformitate cu dispozițiile art 246 C.pen: "Fapta de a îndepărta, prin constrângere sau corupere, un participant de la o licitație publică ori înțelegerea între participanți pentru a denatura prețul de adjudecare se pedepsește cu închisoarea de la unu la 5 ani. "

Prezenta publicație de vânzare, conține un număr de patru pagini, ce 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 Procedura Civilă
 - § creditorului urmăritor, **ASOCIATIA DE PROPRIETARI "BLH GARLEI 24"** cu sediul în București, Str. Garlei nr. 24, Sector 1;
 - § creditorului urmăritor intervenient, **DIRECTIA GENERALA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE A SECTORULUI 1** cu sediul în București, Str. Mures nr. 18-24, Sector 1;
 - § **debitorului** debitoarei **ARMONIE CONSTANTINESCU S.R.L.** cu sediul în București, Str. Garlei nr. 24, parter, spațiu comercial, Sector 1
 - § organului fiscal local, DGITL Sector 1 București;
- III. câte un exemplar se va afișa, conform art. 839 alin. 3 Cod Procedura Civilă:
 - § La Judecătoria Sectorului 1 București;
 - § La Primăria Sectorului 1 București;
 - § La sediul organului de executare;
 - § La locul situării imobilului;
- IV. pentru îndeplinirea procedurii prevăzute la art. 839 alin. 4 Cod Procedura Civilă, se va proceda la:
 - § Publicarea în Registrul electronic de publicitate a vânzării bunurilor supuse executării silite ținut 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

