



Coșoreanu & Asociații

Societate Civilă Profesională de Executori Judecătorești

Str. Theodor Speranția nr. 65, sector 3, București
Tel.: 021.468.92.32, Fax: 021.468.93.99 CUI: RO 41007570
email: office@executaresilita.ro, site: www.executaresilita.ro



Dosar executare silita nr. 4405/2024

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 4405/30 SEPTEMBRIE 2026

Noi, **Societate Civilă Profesională de Executori Judecătorești Coșoreanu & Asociații**, executori judecătorești numiți în circumscripția **Curții de Apel București**, cu toate datele de identificare din antet,

Potrivit dispozițiilor art. 839 Cod procedură civilă, aducem la cunoștință generală următoarele:

In data de 02 NOIEMBRIE 2026, ORA 13:00, va avea loc la sediul SCPEJ Coșoreanu & Asociații din București, str. Theodor Speranția nr.65, Sector 3, vânzarea la licitație publică a imobilului situat în comuna Afumați, str. Găneasa, nr. 87, județul Ilfov, intabulat în Cartea Funciară nr. 53616 Afumați, compus din teren intravilan, în suprafață de 634 mp, identificat cu număr cadastral 2331 și clădirile rezidențiale edificate pe acesta, respectiv construcția C1, identificată cu număr cadastral 2331-C1, clădire cu regim de înălțime de tip parter, în suprafață construită la sol și suprafață construită desfășurată de 112 mp, construcția C2, identificată cu număr cadastral 2331-C2, clădire cu regim de înălțime de tip P+E, în suprafață construită la sol de 38 mp și în suprafață construită desfășurată de 76 mp, construcția neintabulată cu regim de înălțime de tip P+E+M, în suprafață construită la sol de 103,40 mp (estimată) și în suprafață construită desfășurată de 310,20 mp (conform deciziei de impunere 2026 emisă de Primărie).

Imobilul descris mai sus este proprietatea debitorilor garanți fidejutori TUDOR MARIANA și TUDOR FLORIN-PETRE.

Licitația începe de la pretul de 1.206.756 lei, reprezentând valoarea stabilită conform art. 837 Cod procedură civilă.

Executarea silită se efectuează în baza:

- cererii de executare silită formulate de creditorul UNICREDIT BANK S.A. (ÎN URMA FUZIUNII CU ALPHA BANK ROMANIA S.A.), cu sediul în Municipiul București, B-dul Expoziției 1 F, Sector 1, cu sediul procedural la SCA MOLDOVEANU & ASOCIAȚII, în Municipiul București, str. Silvestru nr.12, Sector 2, în contradictoriu cu:
 1. debitorul garant fidejutor TUDOR MARIANA, domiciliul în Comuna Afumați, Sat.Afumați, Șos.Găneasa nr.87, județul Ilfov,
 2. debitorul garant fidejutor TUDOR FLORIN-PETRE, cu domiciliul în Comuna Afumați, Sat.Afumați, Șos.Găneasa nr.87, județul Ilfov,
- titlurile executorii reprezentate de:
 1. Contract de credit nr. 421 din data de 02.08.2023,
 2. Contract de facilitare de linie de credit multi optionala cu functionalitate de overdraft nr. 421 din data de 02.08.2023,
 3. Contract de ipoteca mobiliara nr. 2432 din data de 02.08.2023,
 4. Contract de fideiusiune nr. 2431 din data de 02.08.2023,
 5. Contract de fideiusiune nr. 2430 din data de 02.08.2023,

- încheierii nr. 15233 pronunțate de Judecătoria Buftea, în data de 30.10.2024, în dosar nr. 28855/94/2024, prin care a fost încuviințată executarea silită,
- încheierii emise de executorul judecătoresc în data de 30 septembrie 2026 privind stabilirea valorii de circulație a imobilului urmărit silit,
- încheierii emise de executorul judecătoresc în data de 30 septembrie 2026 privind stabilirea prețului imobilului urmărit silit, a termenului în vederea vânzării acestuia la licitație publică și actualizarea cheltuielilor de executare.

Imobilul este grevat de sarcini, conform anexei I, care face parte integrantă din prezenta publicație de vânzare.

Toți cei care pretind vreun drept asupra imobilelor 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, așa 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 SCPEJ Coșoreanu & Asociații în timpul programului de lucru cu publicul între orele 09.00-16.00, 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.

Garantia de participare va fi consemnată la orice unitate a Libra Internet Bank SA, pe numele și la dispoziția SCPEJ Coșoreanu & Asociații, CIF RO 41007570, în contul deschis la Libra Internet Bank SA, Sucursala Rahova, cod IBAN RO31 BREL 0002 0018 6838 0101 – LEI.

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, procura autentică în original, dacă este cazul, iar persoanele juridice 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 un certificat constatator emis de registrul comerțului valabil.

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 la care s-a făcut evaluarea sau, în lipsa unei asemenea oferte, chiar de la acest preț.

Prezenta publicație de vânzare, ce conține 5 pagini, a fost emisă în 19 exemplare care vor fi depuse, comunicate, afisate și publicate după cum urmează:

- I. un exemplar se va depune in dosarul de executare,
- II. cate un exemplar se va comunica potrivit art. 840 Cod procedura civila:
- creditorului UNICREDIT BANK S.A. (IN URMA FUZIUNII CU ALPHA BANK ROMANIA S.A.), cu sediul în Municipiul București, B-dul Expoziției 1 F, Sector 1, cu sediul procedural la SCA MOLDOVEANU & ASOCIATII, în Municipiul București, str. Silvestru nr.12, Sector 2,
 - debitorului garant fidejutor TUDOR MARIANA, domiciliul în Comuna Afumați, Sat.Afumați, Șos.Găneasa nr.87, județul Ilfov,
 - debitorului garant fidejutor TUDOR FLORIN-PETRE, cu domiciliul în Comuna Afumați, Sat.Afumați, Șos.Găneasa nr.87, județul Ilfov,
 - debitorului principal al raportului obligational, REAL PANORAMA CONSTRUCT S.R.L. cu sediul în Comuna Afumați, sat Afumati, șos. GĂNEASA nr. 87, județul Ilfov - in insolventă - reprezentată prin administrator judiciar provizoriu SIERRA QUADRANT SPRL FILIALA BUCURESTI, cu sediul in Municipiul Bucuresti, str. Traian, nr. 2, bl. F1, etaj 1, ap. 1-2, sector 3,
 - titularilor de sarcini inscrisi in Cartea Funciara a imobilului urmarit silit:
 - MOTORACTIVE IFN SA, cu sediul in Municipiul Bucuresti, Sos. Fabrica de Glucoza, nr. 5, etaj 4, sector 2,
 - BEJ IVAN TRAIAN DANIEL, cu sediul in Municipiul Bucuresti, str. Sfanta Vineri, nr. 32, bl.A5, sc.1, et.2, ap.7, sector 3 (referitor la dosarul de executare silita nr. 173/2024),
 - ACCESS FINANCIAL SERVICES - IFN SA, cu sediul in Municipiul Bucuresti, str. Armand Calinescu, nr. 26, sector 2,
 - BEJ CHIRITA ADELA PAULA, cu sediul in Municipiul Bucuresti, B-dul Dacia nr. 103, et. 1, ap. 4, sector 2 (referitor la dosarul de executare silita nr. 130/2024),
 - MK KREDIT IFN SA, cu sediul in Municipiul Iasi, str. Sf. Andrei, nr. 15A, judetul Iasi,
 - SPEJ DOBRA & CALIMAN, cu sediul in Municipiul Bucuresti, Bd. Libertatii, nr. 20-22, bl. 102, sector 5 (referitor la dosarele de executare silita nr. 9737/2024 si nr. 560/2025),
 - organului fiscal local, Administrația Județeană a Finanțelor Publice Ilfov, cu sediul in Municipiul Bucuresti, str. Lucrețiu Pătrășcanu nr. 10, sector 3,
- III. cate un exemplar se va afisa, conform art. 839 alin. 3 Cod procedura civila:
- la Judecătoria Buftea,
 - la Primăria Comunei Afumati, cu sediul in comuna Afumati, Șoseaua București – Urziceni, nr. 151, judetul Ilfov,
 - la sediul organului de executare,
 - la locul situării imobilului - situat in comuna Afumati, str. Găneasa, nr. 87, judetul Ilfov,
- IV. pentru indeplinirea procedurii prevazute de art. 839 alin. 4 Cod procedura civila, se va proceda la:
- publicarea in extras intr-un ziar de circulatie nationala,
 - publicarea in Registrul electronic de publicitate a vanzarii bunurilor supuse executarii silita, pe pagina de internet www.unejr.ro a U.N.E.J,
 - publicarea pe pagina de internet www.executaresilita.ro a SCPEJ Coșoreanu & Asociații.

Executor Judecătoresc,
STEFAN FLORIN CATALIN

ANEXA I



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53616 Afumati

Nr. cerere	316232
Ziua	22
Luna	07
Anul	2025

Cod verificare
100191887092



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:2761

Adresa: Jud. Ilfov, UAT Afumati, Loc. Afumati

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 2331	Din acte: 621 Masurata: 634	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 2331-C1	Jud. Ilfov, UAT Afumati, Loc. Afumati	S. construita la sol:112 mp;
A1.2	CAD: 2331-C2	Jud. Ilfov, UAT Afumati, Loc. Afumati	S. construita la sol:38 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
97607 / 17/07/2007	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2151, din 11/07/2007 emis de -;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) TUDOR FLORIN PETRE 2) TUDOR MARIANA , soti

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
97607 / 17/07/2007	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2151, din 11/07/2007 emis de -;	
C1	se inscrie dreptul de habitatie viagera asupra constructiei in favoarea lui Tudor Gheorghe si Tudor Petra, dobandit prin Conventie 1) TUDOR GHEORGHE 2) TUDOR PETRA .
304648 / 19/07/2024	
Hotarare Judecatoreasca nr. 8344, din 13/06/2024 emis de JUDECATORIA BUFTEA-DOSAR NR. 15290/94/2024; Act Administrativ nr. 173, din 11/07/2024 emis de BEJ IVAN TRAIAN DANIEL; Somatie nr. 173/2024, din 11/07/2024 emis de BEJ IVAN TRAIAN DANIEL, ;	
C2	Se notează urmărirea silită a imobilului pentru suma de 90639,75 lei-debit si 7430,39 lei -cheltuieli de executare la cererea creditorului MOTORACTIVE IFN SA privind debitoarea TUDOR MARIANA
305301 / 19/07/2024	
Somatie nr. 130/2024, din 16/07/2024 emis de Chiriță Adela-Paula; Hotarare Judecatoreasca nr. 6157/2024 dos. 11282/94/2024, din 26/04/2024 emis de Judecatoria Buftea; Hotarare Judecatoreasca nr. incheiere dos. 11282/94/2024, din 27/05/2024 emis de Judecatoria Buftea;	
C3	Se notează urmărirea silită a imobilului pentru suma de 47441,24 lei reprezentand debit si cheltuieli de executare la cererea creditorului ACCESS FINANCIAR SERVICES IFN SA privind pe debitorul TUDOR MARIANA
584304 / 17/12/2024	
Hotarare Judecatoreasca nr. INCHEIERE NR. 15233/2024, din 30/10/2024 emis de Judecatoria Buftea Sectia	

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 1 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
Civila; Somatie nr. SOMATIE DIN DOSAR EXECUTARE NR. 4405/2024, din 16/12/2024 emis de Bej Stefan Florin Catalin;		
C4	Se noteaza urmarirea imobilului pentru suma de 111.019,91 LEI la cererea creditorului ALPHA BANK ROMANIA SA, privind pe debitorii Tudor Mariana si Tudor Florin Petre, prin Bej Stefan Florin Catalin in dosar executare nr. 4405/2024	A1, A1.1, A1.2
69470 / 14/02/2025		
Somatie nr. 20840, din 10/02/2025 emis de S.P.E.J. Dobra & Căliman - Dosar de executare nr.9737/2024; Hotarare Judecatoreasca nr. INCHEIERE, din 16/01/2025 emis de JUD SECTOR 6;		
C5	se notează urmărirea silită asupra cotei din imobil până la concurența sumei de 13.687,53 Lei la solicitarea creditorului Mikro Kapital IFN S.A. prin S.P.E.J. Dobra & Căliman - privind pe debitor Tudor Mariana	A1, A1.1, A1.2
273674 / 12/06/2025		
Hotarare Judecatoreasca nr. 1986, din 18/02/2025 emis de Judecatoria BUFTEA; Somatie nr. 90019 in dos. 560/2025, din 11/06/2025 emis de Dobra Ofelia-Camelia; Somatie nr. 90020 in dos.560/2025, din 11/06/2025 emis de Dobra Ofelia-Camelia;		
C6	se noteaza urmarirea silita a imobilului in dosar de executare nr. 560/2025 pentru suma de 33.824,37 lei reprezentand creanta si cheltuieli de executare silita la cererea creditorului MIKRO KAPITAL IFN SA privind pe debitorii Tudor Mariana si Tudor Florin Petre	A1, A1.1, A1.2

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 2331	Din acte: 621 Masurata: 634	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	alte	DA	621	-	-	-	suprafata din masuratorile cadastrale este de 621 mp
2	curti constructii	DA	342	-	-	-	
3	curti constructii	DA	98	-	-	-	
4	vie	DA	194	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 2331-C1	constructii de locuinte	112	Cu acte	S. construita la sol:112 mp;
A1.2	CAD: 2331-C2	constructii de locuinte	38	Cu acte	S. construita la sol:38 mp;