



**Coșoreanu & Asociații**  
Societate Civilă Profesională de Executori Judecătorești

Șoseaua Kiseleff nr. 9, Sector 1, 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. 78/2019 (dosar preluat de la BEJ Stefan Florin Catalin)**

**PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 78/09 DECEMBRIE 2019**

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 07 IANUARIE 2020, ORA 11:00, va avea loc la sediul SCPEJ Coșoreanu & Asociații din București, Șoseaua Kiseleff nr. 9, Sector 1, vânzarea la licitație publică a imobilului situat în Corbeanca, sat Petrești, Parc Rezidențial Gardenia Village nr. 7, județul Ilfov, identificat cu număr cadastral 1712/9, întabulat în cartea funciară nr. 105045 a localității Corbeanca, compus din teren în suprafață de 491,1 mp, locuință – vilă 1, identificată cu număr cadastral 1712/9-C1, în suprafață de 127,66 mp, din măsurători, garaj identificat cu număr cadastral 1712/9-C2, în suprafață de 18,26 mp din măsurători, terasă identificată cu număr cadastral 1712/9-C3, în suprafață de 9,08 mp din măsurători, descris conform anexei I, care face parte integrantă din prezenta publicație de vânzare.**

**Descrierea imobilului conform raportului de evaluare:**

*“Imobilul este situat semicentral, în partea de Est a localității Corbeanca, în satul Petrești. Puncte de reper (linii pietonale): în partea de Nord, la circa 100 ml – Penny Market, în partea de Est, la circa 1,2 km – Drumul National 1. Destinația generală a cladirilor din zona apropiată este una rezidențială, cu case de o calitate peste medie. Accesul auto/pietonal în zona se realizează pe drumuri asfaltate de bună calitate. Zona este deservită bine cu puncte comerciale și spații social-urbane, acestea regăsindu-se în special de-a lungul sos. Unirii sau DN1: magazine, piața de legume, fructe și produse alimentare. Utilități existente în zona: electricitate, gaz, apă, canalizare în regie proprie disponibilă, rețele publice în zona.*

*Terenul are o suprafață totală de 491 mp (conform măsurătorilor cadastrale), cu o singură deschidere de 22,65 ml, la drumul de acces (privat). Din punct de vedere topografic, acesta este plan, având o formă dreptunghiulară. Terenul este amenajat cu spațiu verde (flori/pomi/copaci) și alei de circulație. Clădirea C1 – locuința, cu regim de înălțime parter a fost edificată începând cu anul 2003 (conform documentelor puse la dispoziție), recepționată în 2005.”*

**Imobilul descris mai sus este proprietatea debitorilor: BRUMARU ELENA ADRIANA**, cu domiciliul in sat Petresti (comuna Corbeanca), Ale. Gardenia nr. 7, judetul Ilfov **si NICULESCU STEFAN**, cu domiciliul in sat Petresti (comuna Corbeanca), Ale. Gardenia nr. 7, judetul Ilfov.

**Licitația începe de la prețul de 424.944 lei, reprezentând 75% din valoarea stabilita pentru prima licitație conform art. 837 Cod procedură civilă.**

Executarea silită se efectuează în baza:

- cererea de executare silită formulată de creditorul **IDEA BANK S.A.**, cu sediul in Bucuresti, Bd-ul Dimitrie Pompei nr. 5-7, etaj 6, sector 2,
- în contradictoriu cu debitorii:
  - **BRUMARU ELENA ADRIANA**, cu domiciliul in sat Petresti (comuna Corbeanca), Ale. Gardenia nr. 7, judetul Ilfov;
  - **NICULESCU STEFAN**, cu domiciliul in sat Petresti (comuna Corbeanca), Ale. Gardenia nr. 7, judetul Ilfov,
- în baza titlurilor executorii reprezentate de:
  - **Contractul de Credit pentru Investitii nr. 20, din data de 26.10.2010, modificat si completat prin actele aditionale nr. 1/05.02.2013, nr. 2/30.07.2014 si nr. 3/31.08.2015;**
  - **Contractul de ipoteca mobiliara nr. 19 din data de 31.08.2015 (asupra creantelor);**
  - **Contractul de ipoteca mobiliara nr. 20 din data de 31.08.2015 (asupra unui cont);**
  - **Contract de garantie reala mobiliara asupra soldului creditor al contului curent deschis la IDEA BANK (fosta RIB SA) nr. 45 din 26.10.2010;**
  - **Contract de fideiusiune nr. 17/31.08.2015 (fideiutor Brumaru Elena Adriana);**
  - **Contract de fideiusiune nr. 18/31.08.2015 (fideiutor Niculescu Stefan),**
- încheierea pronunțată de Judecătoria Buftea în data de 27.02.2019, în dosarul nr. 2976/94/2019, prin care a fost încuviințată executarea silită,
- incheierii emise de executorul judecatoresc in data de 09 decembrie 2019 cu privire la stabilirea cuantumului creanței de recuperat și al cheltuielilor de executare.

***Imobilul este grevat de sarcini, conform ANEXEI II, care face parte integrantă din prezenta publicație de vânzare.***

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

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.

***Cauțiunea 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 asociațiilor/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.

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, ce conține **6 (sase)** pagini, a fost emisă în 18 (optsprezece) exemplare care vor fi depuse, comunicate, afisate 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 urmaritor **IDEA BANK S.A.**, cu sediul în București, Bd-ul Dimitrie Pompei nr. 5-7, etaj 6, sector 2,

- creditorul intervenient **BANCA TRANSILVANIA S.A.** cu sediul în Cluj-Napoca, str. G. Baritiu, nr. 8, județul Cluj care va fi citat și la sediul **BANCA TRANSILVANIA S.A. – Sucursala Obor București**, cu sediul în București, Sos. Mihai Bravu, nr. 10, bl. P22, parter, sector 2

- creditor care s-a înscris la distribuirea sumelor **ASOCIATIA DE PROPRIETARI COMPLEX REZIDENTIAL GARDENIA VILLAGE**, cu sediul în Corbeanca, Aleea Gardenia, nr. 5, județul Ilfov, cu sediul ales pentru comunicarea tuturor actelor de procedura la Cabinet Individual de Avocat Iancu Anca Elena, cu sediul în București, str. Berna, nr. 7, parter, ap. 1, sector 1;

- titularilor drepturilor (drepturi reale, alte sarcini, drepturi de preferință) înscrise în cartea funciara a imobilului:

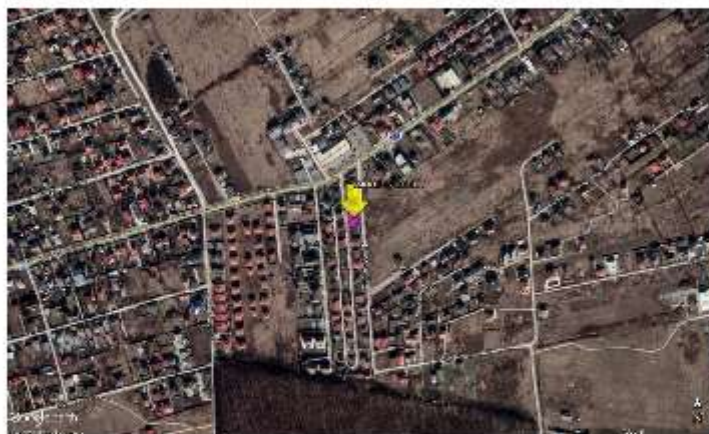
- **S.C.P.E.J. Dobra & Caliman**, cu sediul în București, Bd. Libertății, nr. 20, sector 5 – referitor la dosarul de executare 1526/2016;

- **FIRST BANK S.A.**, cu sediul in Bucuresti, Soseaua Nicolae Titulescu, nr. 29-31, sector 1;
  - **B.E.J. SERBANESCU VALERIU**, cu sediul in Bucuresti, str. Dristorului, nr. 68, sector 3;
  - **ANAF ILFOV**, cu sediul in Bucuresti, Piata Alba Iulia, nr. 6, sector 3
    - debitorii proprietari ai imobilului urmarit: **BRUMARU ELENA ADRIANA**, cu domiciliul in sat Petresti (comuna Corbeanca), Ale. Gardenia nr. 7, judetul Ilfov si **NICULESCU STEFAN**, cu domiciliul in sat Petresti (comuna Corbeanca), Ale. Gardenia nr. 7, judetul Ilfov
    - organului fiscal local, **Administratia Judeteana a Finantelor Publice Ilfov**, cu sediul in Bucuresti, str. Lucretiu Patrascanu, nr. 10, sector 3,
- III.** cate un exemplar se va afisa, conform art. 839alin. 3 Cod procedura civila,
- la **Judecătoria Buftea**,
  - la **Primăria Corbeanca**, cu sediul in comuna Corbeanca, str. Independentei, nr. 14, judetul Ilfov,
  - la sediul organului de executare,
  - la locul situării imobilului;
- 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 silite, pe pagina de internet [www.registru.uniuneaexecutorilor.ro](http://www.registru.uniuneaexecutorilor.ro) a U.N.E.J,
  - publicarea pe pagina de internet [www.executaresilita.ro](http://www.executaresilita.ro) a SCPEJ Coșoreanu & Asociații.

Executor Judecătoresc,  
COȘOREANU IULIAN ILIE

Red. cs

**Anexa I**



**Caracteristici**

sursa: Google Earth

Coordonate Imobil:	44.596981N	Tip drum acces:	Drum public
	26.058599E	Nr. fronturi:	1
Suprafața teren:	491,00 (acte+ doc cad)	Deschidere totală:	Cca 22,65 ml
Destinație teren:	Rezidențial	Adâncime totală:	Cca ml
Suprafața construită:	Cca 155,0 m <sup>2</sup> (la sol)	Formă teren:	dreptunghiulara
Suprafața utilă:	Cca 110,16 m <sup>2</sup>	Încinație:	Plan
Regim înalt:	Locuinta - Parter	Pericole:	-
Acces:	Bun / Cartier închis	Întabulare/cadastru:	1712/9
Coefficienti Urb. Prob	-	Carte Funciară:	105045

Data evaluării: **23.08.2019**

- **LOCALIZARE:** Imobilul Subiect este situat semicentral, în partea de Est a localității Corbeanca, în satul Petrești. **PUNCTE DE REPER** (linii pietonale) : în partea de Nord, la circa 100 ml - Penny Market, în partea de Est, la circa 1,2 km - Drumul Național 1.

- **ZONA:** Destinația generală a clădirilor din zona apropiată este una rezidențială, cu case de o calitate peste medie. **ACCESUL** auto/pietonal în zonă se realizează pe drumuri asfaltate de bună calitate. Ultimul segment de drum, pe o distanță de circa 50 ml, se realizează pe un drum privat de acces, asfaltat. Traficul auto este unul ridicat la nivelul arterelor principale (DN1). Traficul auto este unul scăzut. Transportul în comun este disponibil la un nivel satisfăcător, de linii regulate în regim maxi-taxi sau transport interurban, ce fac legătura cu mun. București la nivelul DN1.

- **UTILITĂȚI** în zonă: electricitate, gaz, apă, canalizare.

**OBSERVAȚII:** a se vedea lista de observații din raportul de evaluare privind aspectele semnalate pentru Imobilul Subiect (vz. Raport).

Proprietar persoana: fizică; posedă număr cadastral, cu întabulare în cartea funciară, are rol fiscal

Link extern cu mai multe detalii și termene licitații: <http://www.executaresilita.ro/> - Dosar 78/2019

## A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:6594

Adresa: Loc. Corbeanca, Jud. Ilfov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 1712/9	491	

### Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 1712/9-C1	Loc. Corbeanca, Jud. Ilfov	S. construita la sol:128 mp; locuinta -vila 1, suprafata din masuratori 127,66 mp
A1.2	CAD: 1712/9-C2	Loc. Corbeanca, Jud. Ilfov	S. construita la sol:18 mp; garaj, suprafata din masuratori 18,26 mp
A1.3	CAD: 1712/9-C3	Loc. Corbeanca, Jud. Ilfov	S. construita la sol:9 mp; terasa, suprafata din masuratori 9,08 mp

## C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>111660 / 11/07/2008</b>		
Contract De Ipoteca nr. 2559, din 10/07/2008 (ADRESA NR. 763/20.07.2008);		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:213500 EURPLUS DOBANZI AFERENTE SI ORICE ALTE SUME DATORATE; CU INTERDICTIE DE GREVARE, INSTRAINARE, SCHIMB, INCHIRIERE, DEZMEMBRARE, DEMOLARE, CONSTRUIRE 1) BANCA TRANSILVANIA SA -SUCURSALA BUCUR OBOR BUCURESTI	A1, A1.1, A1.2, A1.3
<b>173936 / 11/07/2016</b>		
Act Administrativ nr. incheiere nr.4623, emisa in dosarul nr.6888/94/2016, din 03/06/2016;		
C3	se noteaza urmarirea imobilului pentru suma de 83.047,59 lei , la cererea creditorului Idea Bank Sa	A1, A1.1, A1.2, A1.3
<b>322927 / 22/12/2016</b>		
Act Administrativ nr. 14353, din 05/10/2016 emis de Judecatoria Buftea;		
C5	se noteaza urmarirea silita a imobilului pentru suma de 215.029,82 euro + 1.965.633,63 lei la cererea creditorului BANCA TRANSILVANIA SA - SUCURSALA OBOR BUCURESTI prin executor judecatoresc DOBRA NARCIS CONSTANTIN.	A1, A1.1, A1.2, A1.3
<b>4952 / 11/01/2017</b>		
Act Administrativ nr. incheiere nr.12540, din 19/12/2016 emis de Judecatoria Buftea;		

Carte Funciară Nr. 105045 Comuna/Oraș/Municipiu: Corbeanca

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C6	se noteaza urmarirea imobilului pentru suma de 218.691,68 euro + 19.146,96 lei , la cererea creditorului Banca Transilvania	A1, A1.1, A1.2, A1.3
<b>140857 / 30/05/2017</b>		
Act Administrativ nr. 40, din 29/05/2017 emis de BEJ SERBANESCU VALERIU;		
C7	se noteaza urmarirea imobilului pentru suma de 65675,39 lei +7180,54 lei reprezentand debit plus cheltuieli de executare la cererea creditorului PIRAEUS BANK ROMANIA SA prin executor judecatoresc SERBANESCU VALERIU, privind pe debitorul NICULESCU STEFAN	A1, A1.1, A1.2, A1.3
<b>32451 / 06/02/2019</b>		
Act Administrativ nr. 6702161, din 21/01/2019 emis de ANAF ILFOV;		
C9	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:37882 LEI, reprezentand sechestrul, asupra cotei de 1/2 proprietatea debitorului Niculescu Stefan 1) STATUL ROMAN, prin ANAF	A1, A1.1, A1.2, A1.3
<b>184026 / 26/06/2019</b>		
Somatie nr. 78/2019, din 19/06/2019 emis de SCPEJ COSOREANU SI ASOCIATII;		
C10	se noteaza urmarirea imobilului pentru suma de 122.562,43 lei reprezentand debit la cererea creditorului IDEA BANK SA privind pe debitorii BRUMARU ELENA ADRIANA si NICULESCU STEFAN.	A1, A1.1, A1.2, A1.3