



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. 610/2019

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 4/21 IANUARIE 2020

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:

În data de 21 FEBRUARIE 2020, ora 12:00, va avea loc la sediul SCPEJ Coșoreanu & Asociații din București, Șoseaua Kiseleff nr. 9, Sector 1, vânzarea la licitație publică a imobilului situat în București, str. Rodului nr. 13A, sector 1, identificat cu număr cadastral 265863, întabulat în Cartea Funciară nr. 265863 a Sectorului 1 București, compus din teren în suprafață de 356 m.p., conform măsurătorilor cadastrale (360 m.p., conform actelor de proprietate), cu destinație intravilan, categoria curți/construcții, construcția C1 - anexă, fără aport valoric, în suprafață construită la sol de cca 8 m.p., cu regim de înălțime parter, descris conform anexei I, care face parte integrantă din prezenta publicație de vânzare.

Observații conform raportului de evaluare:

1. Clădirile sunt reprezentate de anexe gospodărești cu o stare generală nesatisfăcătoare, fără pondere valorică, iar acestea nu sunt decât menționate în extrasul de carte funciară nefiind efectiv întabulate (menționate ca fără acte). Clădirea C2, menționată în extrasul de carte funciară cu indicativul C2, nu mai există pe teren la momentul inspecției, fiind demolată între timp;
2. Pe imobilul subiect traversează, pe toată lungimea, prin interiorul său, conducta de alimentare cu gaze ce duce la proprietatea vecină, fiind necesară o mutare a sa. Evaluarea este realizată în ipoteza lipsei oricăror costuri necesare imediat după achiziție (mutarea de către vecin și cu cost demolare/curățare teren neglijabil).

Imobilul descris mai sus este proprietatea debitorilor BRAUN CRISTINA GABRIELA, cu domiciliul ales și reprezentată convențional de S.C.A. Zamfirescu Racoți Vasile & Partners, cu sediul în București, str. Plantelor nr. 12, sector 2 și BRAUN PETER, cetatean american, cu domiciliul ales și reprezentat convențional de S.C.A. Zamfirescu Racoți Vasile & Partners, cu sediul în București, str. Plantelor nr. 12, sector 2.

Licitația începe de la pretul de 385.114,50 lei, reprezentând 75% din valoarea stabilită pentru prima licitație conform art. 837 Cod procedură civilă rep.

Executarea silită se efectuează în baza:

- cererii de executare silită formulate de creditorul OTP BANK ROMANIA S.A., CUI 7926069, cu sediul în București, nr. 66, str. Buzesti, Sector 1, în contradictoriu cu debitorii BRAUN CRISTINA GABRIELA, cu domiciliul ales

și reprezentată convențional de S.C.A. Zamfirescu Racoți Vasile & Partners, cu sediul în București, str. Plantelor nr. 12, sector 2 și BRAUN PETER cetatean american, cu domiciliul ales și reprezentat convențional de S.C.A. Zamfirescu Racoți Vasile & Partners, cu sediul în București, str. Plantelor nr. 12, sector 2,

- titlului executoriu reprezentat de Contract de credit nr. C11302016019202/31.10.2016, împreună cu condiții speciale și condiții generale, anexa A din 31.10.2016, anexa A2 din 11.11.2016, anexa A3 din 09.05.2017, anexa A4 din 26.06.2017, anexa A5 din 30.10.2017, anexa A6 din 13.06.2018, anexa A7 din 07.08.2018, anexa A7 din 31.08.2018, anexa A8 din 10.10.2018, astfel cum a fost modificat prin actele adiționale nr. 1/16.01.2017, nr. 2/30.10.2017, nr. 3/14.11.2017, nr. 4/27.11.2017, nr. 5/22.01.2018, nr. 6/10.05.2018, nr. 7/13.06.2018, nr. 8/12.07.2018, nr. 9/26.07.2018, nr. 10/31.08.2018 și nr. 11/10.10.2018, contract de fidejusiune nr. C1130201601920225750/31.10.2016,
- încheierii de încuviințare a executării silite din data de 19.09.2019, pronunțată de Judecătoria Sectorului 1, în dosarul numărul 27598/299/2019,
- încheierii emise de executorul judecătoresc în data de 21.01.2020, cu privire la actualizarea 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 cunoștință 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 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.

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 pagini, a fost emisă în 11 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 **OTP BANK ROMANIA S.A.**, cu sediul în București, nr. 66, str. Buzesti, Sector 1 ,

- debitorului, proprietar al imobilului urmarit, **BRAUN CRISTINA GABRIELA**, cu domiciliul ales și reprezentată convențional de S.C.A. Zamfirescu Racoti Vasile & Partners, cu sediul în București, str. Plantelor nr. 12, sector 2,

- debitorului, proprietar al imobilului urmarit, **BRAUN PETER**, cu domiciliul ales și reprezentat convențional de S.C.A. Zamfirescu Racoti Vasile & Partners, cu sediul în București, str. Plantelor nr. 12, sector 2,

- debitorului principal al raportului obligational, **C-GAZ & ENERGY DISTRIBUTIE S.R.L.**, cu sediul în București, B-dul. Poligrafiei nr. 75, CAMERA 61, Etaj 6, sector 1, în insolvență, prin lichidator judiciar PRIME INSOLV PRACTICE S.P.R.L., cu sediul în București, B-dul. Aviatorilor nr. 52, parter, ap. 1-2, sector 1,

- organului fiscal local, **ADMINISTRAȚIA SECTORULUI 1 A FINANȚELOR PUBLICE**, cu sediul în București, Șoseaua București - Ploiești nr. 9-13, sector 1;

III. câte un exemplar se va afișa, conform art. 839alin. 3 Cod procedura civilă,

- la Judecătoria Sector 1 București,

- la Primăria Sector 1 București,

- la sediul organului de executare,

- la locul situării imobilului;

IV. pentru îndeplinirea procedurii prevăzute de art. 839 alin. 4 Cod procedura civilă, se va proceda la:

- publicarea în extras într-un ziar de circulație națională,

- publicarea în Registrul electronic de publicitate a vânzării bunurilor supuse executării silite, pe pagina de internet www.registru.uniuneaexecutorilor.ro a U.N.E.J,

- publicarea pe pagina de internet www.executaresilita.ro a SCPEJ Coșoreanu & Asociații.

Executor Judecătoresc,
COȘOREANU IULIAN ILIE

ANEXA I

PREZENTARE SUCCINTĂ TEREN ȘI CONSTRUCȚII

Bucuresti, str. Rodului, nr. 13A, Sector 1



Caracteristici

sursa: Google Earth

Coordonate Imobil:	44.499418N	Tip drum acces:	Drum public
	26.038826E	Nr. fronturi:	1
Suprafața teren:	356,00 (acte+ doc cad)	Deschidere totală:	Cca 12,00 ml
Destinație teren:	Rezidențial	Adâncime totală:	Cca ml
Suprafața construită:	Cca 8,0 m ² (la sol)	Formă teren:	dreptunghiulară
Suprafața utilă:	Cca 7,00 m ²	Înclinație:	Plan
Regim înalt:	Locuinta - P+2E	Pericole:	-
Acces:	Mediu / Uzual	Întabulare/cadastru:	265863
Coefficienti Urb. Prob	-	Carte Funciară:	265863

Data evaluării: 04.11.2019

• **LOCALIZARE:** Imobilul Subiect este situat semicentral, în partea de Nord-Vest a municipiului București, în microzona Bucureștii Noi - Buc Noi. **PUNCTE DE REPER** (linii pietonale): în partea de Vest, la circa 150 ml – ansamblul rezidențial în construire, AFI City; în partea de Sud-Vest, la circa 900 ml – bd. Bucureștii-Noi/metrou; în partea de Est, la circa 320 m – Lacul Grivița.

• **ZONA:** Destinația generală a clădirilor din zona apropiată este una rezidențială, cu case de o calitate medie/peste medie, precum și cu spații de birouri, sau de prestări servicii, de-a lungul căilor principale de acces (bd. Bucureștii-Noi). **ACCESUL** auto/pietonal în zonă se realizează pe drumuri asfaltate de bună calitate. Ultimul segment de drum, pe o distanță de circa 900 ml, se realizează pe un drumuri publice, relativ înguste (o singură bandă efectivă de mers), de o calitate generală medie. Traficul auto este unul ridicat la nivelul arterelor principale (Bucureștii-Noi). Transportul în comun este relativ bine dezvoltat în această zonă, fiind reprezentat de autobuze, tramvaie; cea mai apropiată stație de metrou, „Jiului”, se află la o distanță de aproximativ 900 ml spre Sud-Vest.

• **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 intabulare în cartea funciară, are rol fiscal

Link extern cu mai multe detalii și termene licitații: <http://www.executaresilita.ro/> - Dosar 610/2019

ANEXA II



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 1

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 265863 București Sectorul 1

Nr. cerere **98633**
Ziua **08**
Luna **10**
Anul **2019**



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. București Sectorul 1, Str Rodului, Nr. 13A, Jud. București

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	265863	Din acte: 360 Masurata: 356	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
33718 / 18/04/2018 Act Administrativ nr. 1612271/5667, din 16/04/2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI-DIRECTIA PATRIMONIU; Act Administrativ nr. 33542, din 18/04/2018 emis de OCPI BUCUREȘTI SECTORUL 1;	
B5 Se noteaza actualizarea informatiilor tehnice ca urmare a modificarii numarului postal din str.Rodului nr.13 in str. Rodului nr.13A	A1
45060 / 22/05/2018 Act Notarial nr. 250, din 21/05/2018 emis de Berevoianu Radu Costin;	
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) BRAUN CRISTINA GABRIELA , casatorita cu Braun Peter, cetatean american	A1

C. Partea III. SARCINI

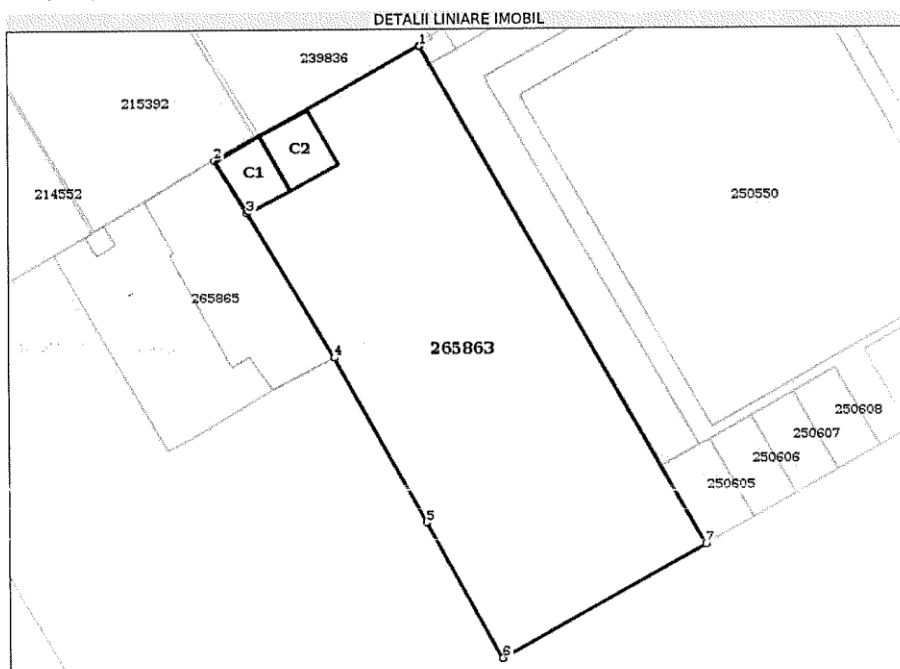
Înscrieri privind dezmembărintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
48969 / 05/06/2018 Act Administrativ nr. 45060, din 22/05/2018 emis de OCPI SECTOR 1;	
C1 Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului 1) BRAUN PETER , (cetatean american)	A1
98633 / 08/10/2019 Act Administrativ nr. 610/2019, din 07/10/2019 emis de SCPEJ COSOREANU SI ASOCIATII;	
C2 se noteaza urmarirea imobilului inscris sub A1, conform dosar de executare nr.610/2019 aflat pe rolul B.E.J Stefan Florin Catalin, la cererea creditorului OTP BANK ROMANIA S.A., pentru debit in valoare de 26.500.445,08 lei debit existent si 323.328,30 lei cheltuieli de executare silita	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
265863	Din acte: 360 Masurata: 356	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	Din acte: 360 Masurata: 356	-	-	-	INTRAVILAN, IMPREJMUIT;

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	265863-C1	constructii anexa	8	Fara acte	S. construita la sol:8 mp; ANEXA DIN CARAMIDA, S desf=8mp, FARA ACTE
A1.2	265863-C2	constructii de locuinte	9	Fara acte	S. construita la sol:9 mp; ANEXA DIN LEMN DEGRADATA, FARA ACTE

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.073