



## 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. 1003/2019

## PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 1003/27 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:

**In data de 18 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 localitatea Voluntari, Sos. Erou lăncu Nicolae, nr. 12-26 (Parcul Rezidențial Baneasa), Vila 51, județul Ilfov, înscris în Cartea Funciara individuala nr. 108565 a localității Voluntari (nr. CF vechi 9549), compus din: construcție cu destinația locuința tip P+1E, compusă din 5 (cinci) camere și dependințe, în suprafața construită la sol de 257 mp (conform măsurătorilor cadastrale, actelor de proprietate extrasului de carte funciara), cu o suprafața construită desfășurată de cca. 475 mp, cu număr cadastral 510/51-C1, precum și terenul aferent intravilan, curți construcției, în suprafața totală de 705,26 mp (705 mp conform măsurătorilor cadastrale), cu număr cadastral 510/51, descris conform anexei I, care face parte integrantă din prezenta publicație de vânzare.**

**Descrierea imobilului conform raportului de evaluare:**

*“Imobilul subiect este situat ultracentral, în partea de Nord-Est a Municipiului București, în microzona Pipera-Erou lăncu Nicolae, în cartierul rezidențial exclusivist Baneasa Rezidențial. Puncte de reper (linii pietonale): în partea de Est, la circa 325 ml – acces direct, în linie dreaptă, pe drumul privat creat pentru acces ansambu, către Bd. Pipera; în partea de Sud, la circa 375 ml – acces, tot pe drum privat, către Sos. Erou lăncu Nicolae, unde se regăsesc diverse spații comerciale; în partea de Nord, la circa 250 ml – liziera pădurii.*

*Destinația generală a clădirilor din ansambu este una exclusiv rezidențială, conform regulamentului de organizare și funcționare a ansambului rezidențial, excepție făcând clădirile special desemnate ca spații comerciale. Ansamblul beneficiază de diverse facilități (paza, locuri de joacă, spații verzi).*

*Accesul auto/pietonal în zona se realizează pe drumuri asfaltate de bună calitate. Ultimul segment de drum pe o distanță de circa 350 ml, se realizează pe un drum privat de acces, betonat, de dimensiuni medii (cate o bandă de mers/sens), de o calitate generală bună. Traficul auto este unul ridicat la nivelul arterelor principale (Bd. Pipera și Sos. Erou lăncu Nicolae). Transportul în comun este relativ bine dezvoltat în această zonă, fiind reprezentat de autobuze, microbuze în regim maxi-taxi.*

*Utilități existente în zonă: electricitate, gaz, apă și canalizare.*

Terenul are o suprafață totală de 705,26 mp (conform măsurătorilor cadastrale) sau de 705 mp (conform actelor), cu o dubla deschidere de 22,73 ml la drumul privat pentru acces. Din punct de vedere topografic acesta este Plan, având o formă dreptunghiulară. Există arie de teren în surplus, neputând a fi valorificată optim întreaga arie, fiind astfel estimată o arie în surplus de 250 mp. Terenul este amenajat cu spațiu verde (flori/pomi/copaci maturi) și alei de circulație betonate, pentru acces pietonal și auto către garajul dublu inclus în corpul clădirii. Acesta dispune de anexe: Nu (garajul este inclus în clădirea principală). Zona de acces este pavată și amenajată cu gazon verde și luminatoare de grădina.

Clădire C1 – locuință, are regim de înălțime P+1E. Această construcție este finalizată în anul 2007.

Observații:

- au fost observate inadvertențe la centralizarea suprafețelor utile/construite desfasurate din documentație/acte, fiind incluse eronat casa scării, garajul, în totalul exprimat, fiind aduse astfel corecțiile aproximative, pentru o mai fidelă descriere; aria construit desfasurată a fost estimată pe baza multiplicării coeficientului dintre aria construită la sol și aria totală inferioară a perterului, cu aria interioară de la etaj; nu au fost identificate amenajări pentru spațiu locuibil în pod, nefiind identificate nici ferestre/luminatoare de tip lucarne.”

Imobilul descris mai sus este proprietatea debitorilor: **ISPAS INGA**, cu domiciliul în Comuna Ștefăneștii De Jos, sat Ștefanestii de Jos, județul Ilfov și **CELIKKOL CEM**, cu domiciliul în Orașul Voluntari, Soseaua Erou Iancu Nicolae, BL. 53/11, județul Ilfov, posesor al permisului de sedere nr. RO0351472, eliberat de autoritățile județului Ilfov la data de 04.06.2014, cu valabilitate până la data de 03.06.2026, **ambii cu domiciliul ales București, Piața C.A. Rosetti, nr. 5, sector 2.**

**Licităția începe de la pretul de 2.657.013 lei, reprezentând valoarea stabilită conform art. 837 Cod procedură civilă.**

Executarea silită se efectuează în baza:

- cererea de executare silită formulată de creditorul **GARANTI BANK S.A.**, cu sediul în București, Șos. Fabrica de Glucoză nr. 5, clădirea F, Business Center Novo Park 3, et. 5, Sector 2
- în contradictoriu cu debitorii:
  1. **ROSETTI HOTELS DEVELOPMENT SRL**, cu sediul în Orașul Voluntari, ȘOS. EROU IANCU NICOLAE, NR.12-26, VILA 51, CAMERA 1, județul Ilfov, **cu sediul ales în București, Piața C.A. Rosetti, nr. 5, sector 2,**
  2. **COMPLEX HOTELIER BANAT SRL**, cu sediul în București, Piața C.A. Rosetti, nr. 5, sector 2,
  3. **CELIKKOL CEM**, cu domiciliul în Orașul Voluntari, Soseaua Erou Iancu Nicolae, BL. 53/11, județul Ilfov, posesor al permisului de sedere nr. RO0351472, eliberat de autoritățile județului Ilfov la data de 04.06.2014, cu valabilitate până la data de 03.06.2026, **cu domiciliul ales în București, Piața C.A. Rosetti, nr. 5, sector 2,**
  4. **ISPAS INGA, CNP 2831031410128**, cu domiciliul în Comuna Ștefăneștii De Jos, sat Ștefanestii de Jos, județul Ilfov, **cu domiciliul ales în București, Piața C.A. Rosetti, nr. 5, sector 2,**

- în baza titlurilor executorii reprezentate de:
  1. **Contract credit nr. 24857/30.01.2015, astfel cum a fost completat si modificat prin actul aditional nr. 1/14.05.2015, actul aditional nr. 2/03.07.2015, actul aditional nr. 3/16.12.2015, actul aditional nr. 4/18.04.2016, actul aditional nr. 5/19.08.2016, actul aditional nr. 6/21.04.2017;**
  2. **Contract de ipoteca mobiliara nr. 24858/30.01.2015;**
  3. **Contract de ipoteca imobiliara autentificat sub nr. 60/30.01.2015 de catre NP Dan Iliescu;**
  4. **Contract de ipoteca imobiliara autentificat sub nr. 62/30.01.2015 de catre NP Dan Iliescu,**
- încheierea de încuviințare a executării silite cu numărul 13242, din data de 28.11.2019, pronunțată de Judecătoria Buftea, în dosarul numărul 22496/94/2019 in contradictoriu cu debitorii: ROSETTI HOTELS DEVELOPMENT SRL, CELIKKOL CEM si ISPAS INGA,
- respectiv încheierea de încuviințare a executării silite din data de 27.11.2019, pronunțată de Judecătoria Sectorului 2, în dosarul numărul 26639/300/2019 in contradictoriu cu debitorul COMPLEX HOTELIER BANAT SRL,
- incheierii emise de executorul judecatoresc in data de 27 ianuarie 2020 cu privire la stabilirea pretului imobilului urmarit silit, a termenului in vederea vanzarii acestuia la licitatie publica si actualizarea cheltuielilor de executare.

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

- *drept de ipoteca in favoarea creditorului, conform incheierii nr. 19950/30.01.2015 a O.C.P.I. Ilfov – B.C.P.I. Buftea;*
- *drept de ipoteca in favoarea creditorului, conform incheierii nr. 213555/26.08.2016 a O.C.P.I. Ilfov – B.C.P.I. Buftea;*
- *somație în favoarea creditorului, conform încheierii nr. 412421/23.12.2019 a O.C.P.I. Ilfov – B.C.P.I. Buftea.*

Toți cei care pretind vreun drept asupra imobilelor sunt obligati să-  
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 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 pretul la care s-a făcut evaluarea sau, în lipsa unei asemenea oferte, chiar de la acest preț.

Prezenta publicație de vânzare, ce conține 7 (sapte) pagini, a fost emisă în 14 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 **GARANTI BANK S.A.**, cu sediul în București, Șos. Fabrica de Glucoză nr. 5, clădirea F, Business Center Novo Park 3, et. 5, Sector 2 ,

- debitorului, proprietar al imobilului urmarit, **ISPAS INGA, CNP 2831031410128**, cu domiciliul în Comuna Ștefăneștii De Jos, sat Ștefanestii De Jos, județul Ilfov, **cu domiciliul ales în București, Piața C.A. Rosetti, nr. 5, sector 2,**

- debitorului, proprietar al imobilului urmarit, **CELIKKOL CEM**, cu domiciliul în Orașul Voluntari, SOSEAUA EROU IANCU NICOLAE, BL. 53/11, județul Ilfov, posesor al permisului de sedere nr. RO0351472, eliberat de autoritățile județului Ilfov la data de 04.06.2014, cu valabilitate până la data de 03.06.2026, **cu domiciliul ales în București, Piața C.A. Rosetti, nr. 5, sector 2;**

- debitorului **COMPLEX HOTELIER BANAT SRL**, cu sediul în București, Piața C.A. Rosetti, nr. 5, sector 2;

- debitorului **ROSETTI HOTELS DEVELOPMENT SRL**, cu sediul în Orașul Voluntari, ȘOS. EROU IANCU NICOLAE, NR.12-26, VILA 51, CAMERA 1, județul Ilfov, **cu sediul ales în București, Piața C.A. Rosetti, nr. 5, sector 2;**

- organului fiscal local, **Administrația Județeană a Finanțelor Publice Ilfov**, cu sediul în București, str. Lucretiu Patrascanu, nr. 10, sector 3;

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

- la Judecătoria Buftea;

- la Primăria Orașului Voluntari, cu sediul în Voluntari, Bd. Voluntari, nr. 74, județul Ilfov;

- la sediul organului de executare,

- la locul situării imobilului - **localitatea Voluntari, Sos. Erou Iancu Nicolae, nr. 12-26 (Parcul Rezidențial Baneasa), Vila 51, județul 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 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 Coşoreanu & Asociații.

Executor Judecătoresc,  
COȘOREANU IULIAN ILIE

Red. cs

**ANEXA I**

## PREZENTARE SUCCINTĂ TEREN ȘI CONSTRUCȚII

or. Voluntari, Șos. Erou Iancu Nicolae, nr. 12-26 (Parcul  
Rezidențial Băneasa, vila nr. 51), județ Ilfov



### Caracteristici

sursa: Google Earth

Coordonate Imobil:	44.516633N	Tip drum acces:	Drum public
	26.137186E	Nr. fronturi:	2
Suprafața teren:	705,26 (acte+ doc cad)	Deschidere totală:	Cca 22,73 ml
Destinație teren:	Rezidențial	Adâncime totală:	Cca ml
Suprafața construită:	Cca 275,0 m <sup>2</sup> (la sol)	Formă teren:	dreptunghiular?
Suprafața utilă:	Cca 302,20 m <sup>2</sup>	Înclinație:	Plan
Regim înalt:	Locuinta - P+1E+M	Pericole:	-
Acces:	Bun / Cartier închis	Întabulare/cadastru:	510/51
Coefficienti Urb. Prob	-	Carte Funciară:	108565

Data evaluării: 20.01.2020

• **LOCALIZARE:** Imobilul Subiect este situat **ultracentral**, în partea de Nord-Est a municipiului București, în microzona Pipera-Erou Iancu Nicolae, în cartierul rezidențial exclusivist, Băneasa Rezidențial. **PUNCTE DE REPER** (linii pietonale): în partea de Est, la circa 325 ml – acces direct, în linie dreaptă, pe drumul privat creat pentru acces în ansamblu, către bd. Pipera; în partea de Sud, la circa 375 ml – acces, tot pe drum privat, către Șos. Erou Iancu Nicolae, unde se regăsesc și diverse spații comerciale; în partea de Nord, la circa 250 ml – liziera pădurii.

• **ZONA:** Destinația generală a clădirilor din ansamblu este una exclusiv rezidențială, conform regulamentului de organizare și funcționare a ansamblului rezidențial, excepție făcând clădirile special desemnate ca spații comerciale. Ansamblul beneficiază de diverse facilități (pază, locuri de joacă, spații verzi). În zonă clădirile sunt majoritare rezidențiale, iar izolat sunt vile transformate în spații comerciale, sau blocuri mixte; clădirile sunt în marea măsură încadrabile în segmentul superior calitativ; sunt spații de birouri, sau de prestări servicii, de-a lungul căilor principale de acces (bd. Pipera-Erou Iancu Nicolae). **ACCESUL** auto/pietonal în zonă se realizează pe drumuri asfaltate de bună calitate. Ultimul segment de drum, pe o distanță de circa 350 ml, se realizează pe un drum privat de acces, betonat, de dimensiuni medii (câte o bandă de mers/sens), de o calitate generală bună. Traficul auto este unul ridicat la nivelul arterelor principale (bd. Pipera și Erou Iancu Nicolae). Transportul în comun este relativ bine dezvoltat în această zonă, fiind reprezentat de autobuze, microbuze în regim maxi-taxi.

• **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 1003/2019

[www.ExactValue.ro](http://www.ExactValue.ro)

| membru corporativ ANEVAR

1

## ANEXA II

### C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>19950 / 30/01/2015</b>		
Act Notarial nr. CONTRACT DE IPOTECA IMOBILIARA NR.62, din 30/01/2015 emis de ILIESCU DAN;		
C5	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1780000 EURși celelalte obligații aferente creditului 1) <b>GARANTI BANK SA</b> , CIF:25394008	A1, A1.1
C6	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:220000 EURși celelalte obligații aferente creditului 1) <b>GARANTI BANK SA</b> , CIF:25394008	A1, A1.1
<b>213555 / 26/08/2016</b>		
Act Notarial nr. CONTRACT DE IPOTECA IMOBILIARA AUT NR.1502, din 25/08/2016 emis de PITREL LIDIA;		
C7	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:400000 EURîmpreuna cu celelalte obligații aferente creditului 1) <b>GARANTI BANK SA</b> , CIF:25394008	A1, A1.1

Carte Funciară Nr. 108565 Comuna/Oraș/Municipiu: Voluntari

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>412421 / 23/12/2019</b>		
Hotarare Judecatoreasca nr. 13242 dos nr 22496/94/2019, din 28/11/2019 emis de JUDECATORIA BUFTEA; Somatie nr. dosar executare siltă nr.1003/2019, din 18/12/2019 emis de SCPEJ COSOREANU SI ASOCIATII;		
C8	Se notează urmărirea imobilului pentru suma de 2.030.66,22 euro și 123.134,33 lei la cererea creditorului GARANTI BANK SA	A1, A1.1