Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel București

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. 1035/DCA/2014

PUBLICAŢIE DE VÂNZARE NR. 1035/12 mai 2021

Noi, **Societate Civilă Profesională de Executori Judecătoreşti Coşoreanu & Asociaţii, executori judecatoreşti numiţi in circumscripţia Curţii de Apel Bucureşti,** cu toate datele de identificare din antet,

Potrivit dispozitiilor art. 838 Cod procedură civilă, aducem la cunoştinţă generală urmatoarele:

In data de 09 iunie 2021, ora 12.00, va avea loc la sediul SCPEJ Coşoreanu & Asociaţii din București, Șoseaua Kiseleff nr. 9, Sector 1, vânzarea la licitaţie publică a imobilului de tip două camere, situat în București, Șos. București - Ploiești nr. 180E, demisol, sector 1, spațiul 1+2 (birou + oficiu), fără dependințe, confort 2, decomandat, în suprafață utilă cumulată de 17,42 m.p și o suprafață totală de 17,42 m.p, împreună cu cotă parte indiviză de 1,49% din părțile și dependințele comune ale clădirii (echivalentă suprafeței de 0,98 m.p) și cotă parte de teren în suprafață de 12,21 m.p din terenul pe care se află edificată clădirea, înscris în Cartea Funciară nr. 228386-C1-U23 a sectorului 1 București, având număr cadastral 228386-C1-U23, descris conform anexei I care face parte integrantă din prezenta publicație.

Observații privind imobilul, conform raportului de evaluare:

OBSERVAȚII 1: Imobilul este compus din două camere, dispuse față în față, dar fără o comunicare directă, chiar dacă fac parte din același număr cadastral. Acestea nu dispun de alte dependințe, sau încăperi și sunt amplasate la demisolul blocului, nedispunând de alte rețele de utilități trase, în afară de electricitate;

OBSERVAȚII 2: Imobilul necesită probabil mici cheltuieli imediate după achiziție, nefiind observate semne de întreținere curentă, acestea fiind utilizate strict ca spații de depozitare la ora actuală, fiind observate totodată zone ce necesită retușuri (toc ușă, folie ușă);

OBSERVAȚII 3: La momentul inspecției nu s-a putut efectua inspecția în interiorul spațiilor, finisarea fiind estimată conform celor observate cu ochiul liber din exteriorul blocului, de la ușa de intrare în spații, prin geamul deschis pe oscilo, sau conform informațiilor furnizate de către d-na Amato;

OBSERVAȚII 4: Având în vedere condițiile extraordinare aplicabile pe termen scurt, limitat, generate de pandemia de coronavirus, luând în considerare necesitatea de marketizare adecvată conform definiției valorii de piață, ce depășește cu perioada de restricții comunicate oficial, până la data evaluării (inspecția efectivă), în abordarea prudentă și în lipsa oricăror date certe ce ar sugera o oscilație a prețurilor în această perioadă, nu au fost aplicate ajustări pentru condițiile de vânzare, evaluarea fiind realizată sub ipoteza specială a lipsei unui impact valoric în acest interval de timp.

Imobilul descris mai sus este proprietatea debitorului **AMATO ALESSANDRO,** cetăţean italian, cu ultima reşedinţă declarată în Bucureşti, Şoseaua Bucureşti - Ploieşti nr. 180, sector 1.

Licitaţia începe de la **pretul de 48.260,25 lei**, reprezentând 75% din valoarea stabilita pentru prima licitatie conform art. 836 Cod procedură civilă.

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 facut evaluarea sau in 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 (pretul din raportul de evaluare). Vânzarea se va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă prețul de la care începe licitația.

Executarea silită se efectuează în baza:

- cererii de executare silita formulată de creditorul **BANCA ROMÂNEASCĂ S.A.** cu sediul în București, str. George Constantinescu nr. 3, et. 2 și 3, sector 2, cu sediul ales pentru comunicarea actelor de procedură la I.K. Rokas & Partners - Constantinescu, Radu & Ionescu S.P.A.R.L. din Bucureşti, str. Polonă nr. 45, et. 2 şi 3, sector 1, în baza împuternicirii av. seria B nr. 1902914/2014,
- in contradictoriu cu debitorii:

- **BĂNEASA ESTATE & TRADE S.R.L.** (fostă Cellini Residence S.R.L), **în faliment**, cu sediul in Bucureşti, Şoseaua Bucureşti - Ploieşti nr. 180E, demisol/parter, ap. 11, camera nr. 2, sector 1 și prin lichidator judiciar CII CRISTIAN VOICU, cu sediul în Bucuresti, str. Cpt. Nicolae Licaret nr. 1, bl. 33B, sc. C, et. 8, ap. 121, sector 3, în calitate de emitent,
- **AMATO BRÎNDUŞA AMALIA**, cu domiciliul în Bucureşti, Şoseaua Bucureşti - Ploieşti nr. 180H, sector 1 și prin Cabinet de avocat Otilia Stoica din București, str. Dr. Grigore Mora nr. 5, sector 1, în calitate de avalist,
- **AMATO ALESSANDRO,** cetăţean italian, născut la data de 30.07.1968, cu ultima reşedinţă declarată în Bucureşti, Şoseaua Bucureşti - Ploieşti nr. 180, sector 1, în calitate de avalist,

- titlurilor executorii reprezentate de:

- **Biletul la ordin seria BRMA3AA nr. 0543791 emis de Cellini Residence S.R.L în data de 07.02.2013, la ordinul Banca Românească S.A., în sumă de 474.472,01 euro, scadent la data de 02.04.2014, avalizat de Amato Brînduşa Amalia, refuzat total la plată**,
- **Biletul la ordin seria BRMA3AA nr. 0543792 emis de Cellini Residence S.R.L în data de 07.02.2013 la ordinul Banca Românească S.A., în sumă de 474.472,01 euro, scadent la data de 02.04.2014, avalizat de Amato Alessandro, refuzat total la plată**,

- incheierii pronunţată de Judecătoria Sectorului 3 București la data de 05.05.2014, in dosarul nr. 27997/301/2014, îndreptată prin Încheierea din data de 04.07.2014, pronunţată de Judecătoria Sectorului 3 București, în același dosar, prin care a fost încuviințată executarea silită a debitorilor,
- încheierii de încuviințare a executării silite din data de 13.10.2020, pronunțată de Judecătoria Sectorului 1 București, în dosarul nr. 31743/299/2020, prin care a fost încuviințată executarea silită a imobilelor deținute de debitorul Amato Alessandro,

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

Toţi cei care pretind vreun drept asupra imobilelor sunt obligati să-l aducă la cunostinţă executorului judecătoresc, în scris, inainte de data stabilita pentru vanzare, in termenul si sub sanctiunile prevazute de lege.

Persoanele care vor să cumpere imobilele la licitaţie sunt obligate să depună la dispoziţia executorului judecătoresc o garanţie reprezentând 10% din preţul de începere a licitaţiei, asa cum a fost precizat mai sus. Dovada consemnării va fi ataşată ofertei de cumpărare ce va cuprinde preţul oferit şi condiţiile de plată si se va depune la sediul SCPEJ Coşoreanu & Asociaţii in timpul programului de lucru cu publicul intre orele 09.00-16.00 cel tarziu in ziua premergătoare licitaţiei, cu excepţia ofertelor de cumpărare cel puţin egale cu preţul de începere a licitaţiei, care pot fi depuse inclusiv în ziua licitaţiei.

Creditorii urmăritori sau intervenienţi nu sunt obligaţi, dacă au rang util de preferinţă, să depună garanţia. De asemenea, sunt dispensate de depunerea garanţiei persoanele care, împreună cu debitorul, au asupra imobilului urmărit un drept de proprietate comună pe cote-părţi sau sunt titularii unui drept de preempţiune, după caz. In aceste cazuri, dacă valoarea creanţei ipotecare sau privilegiate ori valoarea cotei-părţi a proprietarului nu acoperă cuantumul garanţiei mentionate anterior, se va completa diferenţa.

Cauţiunea va fi consemnată la orice unitate a Libra Internet Bank SA, pe numele şi la dispoziţia SCPEJ Coşoreanu & Asociaţii, 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 licitaţie, personal sau prin mandatar desemnat conform legii, trebuie să se prezinte la data, ora si locul stabilit pentru vanzarea la licitatie avand asupra lor cartea de identitate, procura autentica in original, daca este cazul, iar persoanele juridice trebuie să prezinte cerificatul de înmatriculare (in copie conformă cu originalul), decizia asociatului unic sau hotărârea adunării generale a asociaţilor/ acţionarilor (original) şi dovada mandatului acordat persoanei care participă la vânzarea la licitaţie (original) care sa precizeze intinderea acestuia si un certificat constatator emis de registrul comertului valabil.

Nedepunerea tuturor înscrisurilor anterior menţionate (nu se acceptă întocmirea acestora la sediul biroului executorului judecătoresc) anterior începerii licitaţiei, atrage după sine decăderea din dreptul de a participa la licitaţie.

Punem în vedere părţilor şi participanţilor ca accesul în sediul executorului judecătoresc va fi permis cu maxim 10 minute înainte de ora fixată şi ca au obligaţia de a respecta măsurile dispuse de autorităţi pentru prevenirea răspândirii infecţiilor respiratorii cauzate de virusul COVID-19 şi în incinta sediului executorului judecătoresc.

Drept pentru care s-a întocmit prezenta publicaţie de vânzare, ce conţine 6 pagini, în 13 exemplare care vor fi depuse, comunicate, afisate si publicate dupa cum urmeaza:

I. un exemplar se va depune in dosarul de executare;

II. câte un exemplar se va comunica potrivit art. 839 Cod procedura civila,

- un exemplar va fi comunicat creditorului urmăritor **BANCA ROMÂNEASCĂ S.A.** cu sediul ales pentru comunicarea actelor de procedură la I.K. Rokas & Partners - Constantinescu, Radu & Ionescu S.P.A.R.L. din Bucureşti, str. Polonă nr. 45, et. 2 şi 3, sector 1, în baza împuternicirii av. seria B nr. 1902914/2014,
- câte un exemplar va fi comunicat debitorului **AMATO BRÎNDUŞA AMALIA**, cu domiciliul în Bucureşti, Şoseaua Bucureşti - Ploieşti nr. 180H, sector 1 și prin Cabinet de avocat Otilia Stoica din București, str. Dr. Grigore Mora nr. 5, sector 1, în calitate de avalist,
- un exemplar va fi comunicat debitorului, proprietar al imobilelor urmărite silit, **AMATO ALESSANDRO,** cetăţean italian, născut la data de 30.07.1968, cu ultima reşedinţă declarată în Bucureşti, Şoseaua Bucureşti - Ploieşti nr. 180, sector 1, în calitate de avalist,
- câte un exemplar va fi comunicat debitorului principal al raportului obligațional **BĂNEASA ESTATE & TRADE S.R.L.** (fostă Cellini Residence S.R.L), **în faliment**, cu sediul in Bucureşti, Şoseaua Bucureşti - Ploieşti nr. 180E, demisol/parter, ap. 11, camera nr. 2, sector 1 și prin lichidator judiciar CII CRISTIAN VOICU, cu sediul în Bucuresti, str. Cpt. Nicolae Licaret nr. 1, bl. 33B, sc. C, et. 8, ap. 121, sector 3, în calitate de emitent,
- un exemplar va fi comunicat titularului de sarcini **MINISTERUL FINANȚELOR PUBLICE** prin AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE FISCALĂ, cu sediul în București, str. Apolodor nr. 17, sector 5 (parte civilă -dosar nr. 267/D/P/2017).
- un exemplar va fi comunicat organului fiscal local, **ADMINISTRAŢIA SECTOR 1 A FINANŢELOR PUBLICE,** cu sediul în Bucureşti, str. Caransebeș nr. 1, sector 1;

III. cate un exemplar se va afisa, conform art. 838 alin. 3 Cod procedura civila,

- la Judecătoria Sectorului 1 Bucureşti,
- la Primăria Sectorului 1 Bucureşti,
- la sediul organului de executare,
- la locul situării imobilului;

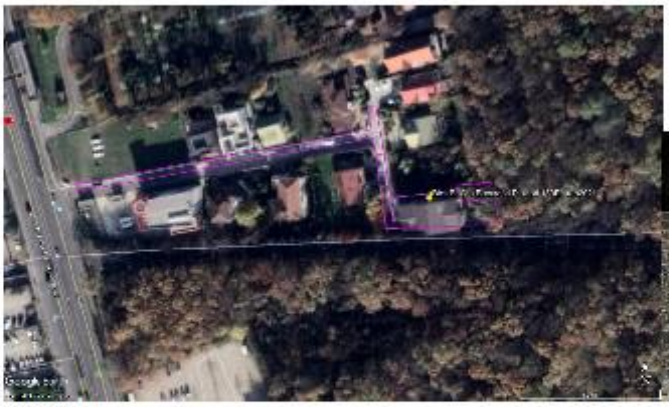
IV. pentru indeplinirea procedurii prevazute de art. 838 alin. 4 Cod procedura civila, se va proceda la:

- 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.unejr.ro a U.N.E.J,
- publicarea pe pagina de internet www.executaresilita.ro a SCPEJ Coşoreanu & Asociaţii.

Executor judecătoresc,
COȘOREANU IULIAN ILIE

Red. S.P

ANEXA I



Caracteristici

Sursa: Google Maps

Coordonate Imobil:	44.529869N	An construcție:	în jur de 2007
	26.072159E	Structură rezistență:	Beton / tip cadre / caramida
Suprafața utilă:	17,42 m²	Finisaje:	SubMediu
Suprafața totală:	17,42 m²	Suprafata construită:	-
Confort:	1	Locuri parcare:	Publice
Etaj:	Demisol/2+M	Înclinație:	-
Număr camere:	2	Pericole:	-
Număr băi:	1	Întabulare/cadastru:	228386-C1-U23
Număr balcoane	1	Cartea Funciară:	Sector 1

Data evaluării: 18.02.2021

- **LOCALIZARE:** Proprietatea este amplasată **periferic**, în partea de Nord a municipiului București, în microzona **Baneasa - Noua**. Unitatea este situată într-un bloc edificat în jurul anului **2007. Puncte de reper** (linii pietonale): în partea de Vest, la circa 200 ml – DN1; în partea de Sud, la circa 20 ml – drum acces către incinta Serviciului de Informații Externe; în partea de Est, la circa 50 ml – Pădurea Băneasa.

- **UTILITĂȚI:** Electricitate; gaz, apă lângă proprietate (racorduri vecine observate).

- **ALTE DETALII: Zona** Destinația generală a clădirilor din zona apropiată este una mixtă, predominant rezidențială, cu case/blocuri de o calitate peste medie, precum și cu spații de birouri, sau de prestări servicii, de-a lungul căilor principale de acces (DN1). **Accesul** auto/pietonal se realizează pe drumuri asfaltate de bună calitate. Traficul auto este unul ridicat la nivelul arterelor principale (DN1). Pe ultimul segment de drum accesul se realizează pe un drum privat, betonat, cu două benzi de circulație auto, de o calitate medie. Transportul în comun este satisfăcător dezvoltat în această zonă cu autobuze și microbuze în regim maxi-taxi.

- **ALTE INFORMAȚII:**

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 1035/2014**

ANEXA II

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
94557 / 24/10/2018		
Ordonanta nr. 267/D/P/2017, din 22/10/2018 emis de PARCHETUL DE PE LANGA INALTA CURTE DE CASATIE SI JUSTITIE- DIICOT DS. 267/D/P/2017;		
C1	se noteaza instituirea masurii sechestrului asigurator pana la concurenta sumei de 4.388.438 Lei	A1
	1) **PARCHETUL DE PE LANGA INALTA CURTE DE CASATIE SI JUSTITIE- DIICOT DS. 267/D/P/2017**	
113054 / 12/11/2020		
Act Administrativ nr. -, din 11/11/2020 emis de SCPEJ COSOREANU SI ASOCIATII; Hotarare Judecatoreasca nr. -, din 13/10/2020 emis de JUDECATORIA SECTOR 1; Somatie nr. -, din 11/11/2020 emis de SCPEJ COSOREANU SI ASOCIATII; Act Administrativ nr. 1128, din 12/11/2020 emis de LIBRA BANK - PLATITOR SCPEJ COSOREANU SI ASOCIATII;		
C2	se noteaza urmarirea silita imobiliara pentru suma de 232.494,39 EURO si 16.359 LEI	A1
	1) **BANCA ROMANEASCA SA**, CIF:4829576	