



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. 2663/2022

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 2663/04 APRILIE 2023

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 13 APRILIE 2023, ORA 09:00, va avea loc la sediul SCPEJ Coșoreanu & Asociații din București, Șoseaua Kiseleff nr. 9, Sector 1, vânzarea la licitație publică a imobilului situat în Municipiul București, str. G-ral Ion Dragalina nr. 18, sector 5, reprezentat de teren în suprafața totală de 132 mp (conform măsurătorilor cadastrale, extrasului de carte funciara) sau de 155 mp (conform actelor de proprietate), cu destinația intravilan, categoria de folosință curți/construcții, identificat cu număr cadastral 240601 + locuința unifamilială (C1 + C2 + C3 + extindere), în suprafața construită la sol de cca. 109 mp (conform măsurătorilor cadastrale, actelor de proprietate, extrasului de carte funciara), cu regim de înălțime SP+P+1ER, cu o suprafață construită desfășurată de cca. 203 mp, intabulat în Cartea Funciara nr. 240601 a Sectorului 5 București, descris conform anexei I, care face parte integrantă din prezenta publicație de vânzare.

Imobilul descris mai sus este proprietatea debitorilor NICULESCU GHEORGHE, cu domiciliul în Comuna Orbeasca, sat Orbeasca de Jos, județul Teleorman și NICULESCU NICOLETA, cu domiciliul în Comuna Orbeasca, sat Orbeasca de Sus, județul Teleorman.

Licitația începe de la prețul de 1.378.575 lei, reprezentând 75% din valoarea stabilită pentru prima licitație conform art. 837 Cod procedură civilă.

Executarea silită se efectuează în baza:

- cererii de executare silită formulate de creditorul NEAGU ION, , cu domiciliul în Municipiul București, str. G-ral Ion Dragalina nr. 20, Sector 5, în contradictoriu cu debitorii:
 1. BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL IRINEL DANIELA POPA, , cu sediul în Municipiul București, B-dul Burebista nr. 2, bl. D14, sc. 4, et. 5, ap. 115, Sector 3,
 2. NICULESCU GHEORGHE, cu domiciliul în Comuna Orbeasca, sat Orbeasca de Jos, județul Teleorman,

3. NICULESCU NICOLETA, , cu domiciliul în Comuna Orbeasca, sat Orbeasca de Sus, județul Teleorman,

- titlului executoriu reprezentat de Sentință civilă nr. 939 din 10.06.2021, pronunțată de Tribunalul Bucuresti - Secția a III-a Civilă, în dosarul nr. 4672/3/2020,
- încheierii de încuviințare a executării silite cu numărul 4544, din data de 28.11.2022, pronunțată de Judecătoria Alexandria, în dosarul numărul 7285/740/2022, privind debitorii Niculescu Gheorghe si Niculescu Nicoleta,
- încheierii de încuviințare a executării silite din data de 05.12.2022, pronunțată de Judecătoria Sectorului 3, în dosarul numărul 29173/301/2022, privind debitorul Biroul Individual Notarial Irinel Daniela Popa,
- incheierii emise de executorul judecatoresc la data de 04 aprilie 2023 privind actualizarea cheltuielilor de executare pentru debitorii NICULESCU GHEORGHE si NICULESCU NICOLETA.

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 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 pretul 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 12 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 NEAGU ION, cu domiciliul în Municipiul București, str. G-ral Ion Dragalina nr. 20, Sector 5,
 - debitorului proprietar al imobilului urmarit NICULESCU GHEORGHE, cu domiciliul în Comuna Orbeasca, sat Orbeasca de Jos, județul Teleorman,
 - debitorului proprietar al imobilului urmarit NICULESCU NICOLETA, cu domiciliul în Comuna Orbeasca, sat Orbeasca de Sus, județul Teleorman,
 - organului fiscal local:
 - ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE TELEORMAN, cu sediul în Alexandria, str. Dunarii, nr. 188, județul Teleorman,
 - ADMINISTRATIA SECTORULUI 5 A FINANTELOR PUBLICE, cu sediul în București, Calea 13 Septembrie, nr. 226, bl. V54, sector 5,
- III. câte un exemplar se va afișa, conform art. 839 alin. 3 Cod procedura civilă:
 - la Judecătoria Alexandria,
 - la Primăria Sectorului 5 București, cu sediul în Municipiul București, str. Fabrica de Chibrituri, nr. 9-11, sector 5,
 - la sediul organului de executare,
 - la locul situării imobilului - Municipiul București, str. G-ral Ion Dragalina nr. 18, sector 5,
- IV. pentru îndeplinirea procedurii prevăzute de art. 839 alin. 4 Cod procedura civilă, se va proceda la:
 - publicarea în Registrul electronic de publicitate a vânzării bunurilor supuse executării silite, 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,
COȘOREANU IULIAN ILIE

ANEXA I

PREZENTARE SUCCINTĂ TEREN ȘI CONSTRUCȚII

mun. Bucuresti, str. g-ral Dragalina Ion, nr. 18, Sector 5



Caracteristici

sursa: Google Earth

Coordonate Imobil:	44.431145N	Tip drum acces:	Drum public
	26.082201E	Nr. fronturi:	2
Suprafața teren:	132 (acte+ doc cad)	Deschidere totală:	Cca 10,56 ml
Destinație teren:	Rezidential	Adâncime totală:	Cca ml
Suprafața construită:	Cca 109,0 m ² (la sol)	Formă teren:	dreptunghiulara
Suprafața utilă:	Cca 147,21 m ²	Înclinație:	Plan
Regim înalt:	P+1E+M	Pericole:	-
Acces:	Mediu / Uzual	Întabulare/cadastru:	240601
Coefficienti Urb. Prob	-	Carte Funciară:	240601

Data evaluării: 25.01.2023

• **LOCALIZARE:** Localizare: Imobilul Subiect este situat **ultracentral**, în partea de Centru-Vest a municipiului București, în microzona **Centru - Cotroceni**. **PUNCTE DE REPER** (linii pietonale): în partea de Sud, la circa 130 ml – str. Izvor – limita aferentă Palatului Parlamentului; în partea de Est, la circa 150 ml – Parcul Izvor; în partea de Nord, la circa 50 ml – complexul medical Cantacuzino.

• **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 industriale, de birouri, sau de prestări servicii, de-a lungul căilor principale de acces (Plaiul Independenței, str. Izvor; Calea 13 Septembrie). **ACCESUL** auto/pietonal în zonă se realizează pe drumuri asfaltate de bună calitate. Ultimul segment de drum, pe o distanță de circa 130 ml, se realizează pe un drum public de acces, de dimensiuni sub medii (aproape câte o bandă de mers/sens), de o calitate generală sub medie. Traficul auto este unul ridicat la nivelul arterelor principale. Transportul în comun este satisfăcător dezvoltat în această zonă, fiind reprezentat de autobuze, la nivelul drumurilor principale; linii multiple sunt disponibile la circa 500 ml; cea mai apropiată stație de metrou, „Izvor”, se află la o distanță de aproximativ 900 ml spre Nord-Est.

• **UTILITĂȚI** în zonă: electricitate, gaz, apă, canalizare; (racorduri observate la proprietate).

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 2663/2022

ANEXA II

A. Partea I. Descrierea imobilului

400/2001 si 612/03

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 5, Str G-Ral. Ion Dragalina, Nr. 18, Jud. Bucuresti

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	240601	Din acte: 155 Masurata: 132	Teren imprejmuit; Teren intravilan, imprejmuit cu gard de beton, stalpi de beton si porti de acces din metal si calcan

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	240601-C1	Loc. Bucuresti Sectorul 5, Str G-Ral. Ion Dragalina, Nr. 18, Jud. Bucuresti	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:74 mp; Constructie cu parter si pivnita, edificata in anul 1930, Scd= 74 mp
A1.2	240601-C2	Loc. Bucuresti Sectorul 5, Str G-Ral. Ion Dragalina, Nr. 18, Jud. Bucuresti	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:13 mp; Constructie cu parter, edificata in anul 1930 , Scd= 13 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
38697 / 31/08/2021 Act Notarial nr. 4932, din 25/05/1990 emis de NOTARIATUL DE STAT LOCAL AL SECTORULUI 5 MUNICIPIUL BUCURESTI; Act Administrativ nr. 3644/5, din 07/08/2013 emis de GUVERNUL ROMANIEI INSTITUTIA PREFECTULUI MUNICIPIULUI BUCURESTI; Act Administrativ nr. 263449, din 18/08/2021 emis de DIRECTIA IMPOZITE SI TAXE LOCALE SECTOR 5; Act Administrativ nr. AI/20085, 20689, din 27/08/2021 emis de GUVERNUL ROMANIEI MINISTERUL AFACERILOR INTERNE INSTITUTIA PREFECTULUI MUNICIPIULUI BUCURESTI; Act Administrativ nr. 501, din 07/08/2013 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. FN, din 16/08/2021 emis de EXECUTOR JUDECATORESC COSOREANU IULIAN ILIE, dosar nr.1503/2021;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE CU TITLU DE CUMPARARE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) NICULESCU NICOLETA , casatorita cu 2) NICULESCU GHEORGHE	A1, A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe	
44287 / 05/10/2021 Hotarare Judecatoreasca nr. FN, din 28/02/2020 emis de TRIBUNALUL BUCURESTI - SECTIA A III-A CIVILA dos nr. 5801/3/2020, BEJ Stefan Florin Catalin dos. nr. 1503/2021;		
C1	Se noteaza sechestru asigurator din dosarul de executare nr. 1503/2021 BEJ Stefan Florin Catalin, pentru recuperarea sumei de 400000 EURO, credito Neagu Ion, debitor Niculescu Nicoleta si Niculescu Gheorghe	A1, A1.1, A1.2
61576 / 14/12/2022 Somatie nr. Dosar executare nr.2663/2022, din 09/12/2022 emis de SCPEJ COSOREANU & ASOCIATII; Hotarare Judecatoreasca nr. 4544, din 28/11/2022 emis de JUD ALEXANDRIA;		
C2	Se noteaza in prezenta CFNI urmarirea silita imobiliara din dosarul de executare nr.2663/2022 Executor judecatoresc Cosoreanu Iulian Ilie, pentru suma de 400.000 Euro, reprezentand debit si cheltuieli de executare silita in suma de 68.931,18 Lei, in favoarea creditorului 1) NEAGU ION	A1, A1.1, A1.2

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
240601	Din acte: 155 Masurata: 132	Teren intravilan, imprejmuit cu gard de beton, stalpi de beton si porti de acces din metal si calcan

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	132	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	240601-C1	construcții de locuințe	74	Cu acte	S. construita la sol:74 mp; Construcție cu parter si pivnita, edificata in anul 1930, Scd= 74 mp
A1.2	240601-C2	construcții de locuințe	13	Cu acte	S. construita la sol:13 mp; Construcție cu parter, edificata in anul 1930, Scd= 13 mp
A1.3	240601-C3	construcții de locuințe	22	Fara acte	S. construita la sol:22 mp; Construcție P+1E extins peste C2 - fara acte

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	5.443
2	3	3.336
3	4	5.043
4	5	1.129
5	6	2.812
6	7	6.617
7	8	10.747
8	9	3.159
9	10	3.07
10	1	4.422

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.