



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. 2658/2022

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 2/13 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:

În data de 05 MAI 2023, ora 13:00, va avea loc la sediul SCPEJ Coșoreanu & Asociații din București, Șoseaua Kiseleff nr. 9, Sector 1, vânzarea la licitație publică a imobilului situat în Otopeni, str. Ferme H nr. 1, jud. Ilfov, având număr cadastral/topografic 101575, înscris în Cartea Funciară numărul 101575 a localității Otopeni, jud. Ilfov, compus din teren intravilan în suprafață de 364 m.p., având categoria de folosință curți-construcții, împreună cu construcția edificată pe acesta C1 - Locuință, având regim de înălțime P+1E, în suprafață construită la sol de 120 m.p. și o suprafață construită desfășurată de 192 m.p., identificată cu număr cadastral 101575-C1, împreună cu toate ameliorațiunile aduse imobilului, proprietatea debitorului PRO OIL CORPORATION S.R.L.

Licitația începe de la pretul de 734.250 lei (livrare scutită de TVA potrivit art. 292 alin. 2 lit. f din Codul fiscal corelat cu pct. 55 alin. 1 și următoarele), reprezentând 75% din valoarea stabilită pentru prima licitație conform art. 837 Cod procedură civilă rep.

Observații conform raportului de evaluare:

OBSERVAȚII 1: Conform verificărilor documentelor avute la dispoziție și a situației faptice din teren, la momentul inspecției, terasa menționată în documentația cadastrală de la parter este complet închisă, cu zidărie și șarpantă, fiind integrată în spațiul locuibil al clădirii, iar alta a fost turnată lângă peretele următor. Astfel, conform prevederilor legale, în cea mai plauzibilă prezumție și instrucțiunilor Clientului, evaluarea este realizată sub ipoteza situației imobilului conform datelor prezentate în Raport, cu datele cele mai apropiate de starea efectivă de pe amplasament, în limita datelor disponibile, în lipsa altor date și documente contrare, (cu extinderea situației asupra ameliorațiunilor, respectarea normelor legale, posibilitatea de intrare în legalitate după achiziție și cu cost necesar imediat după achiziție pentru a actualiza situația imobilului conform stării de fapt) (vz. și Cod Civil art. 537, 557, 567, 579, coroborat cu Cod Procedură Civilă, art. 814, 815, 836 al. 2), 5), 6) și 8)).

OBSERVAȚII 2: La întocmirea Raportului au fost disponibile măsurători cadastrale, cu relevee vechi, ce nu mai corespund situației actuale de pe amplasament (terasa inclusă în corpul clădirii, turnare o mică terasă nouă, casa scării nu este evidențiată separat în releveu, fiind inclusă în aria utilă în mod eronat, etc). Se recomandă astfel o reactualizare

a măsurătorilor la nivelul clădirii (interior și exterior), pentru a reliefa în mod corect situația faptică, dar aceasta nu este în măsură a afecta indicația valorică de față. Conform verificărilor efectuate (suprapunere dimensiuni și măsurători, peste amprenta clădirii actuale), aria construită la sol corespunde cu talpa la sol a clădirii actuale. Astfel, conform prevederilor legale, în cea mai plauzibilă ipoteză și instrucțiunilor Clientului, evaluarea este realizată cu datele cele mai apropiate de starea efectivă de pe amplasament, în limita datelor disponibile, conform celor prezentate în Raport, în lipsa altor date și documente contrare, prezentate (vz. și Cod Civil art. 537, 579, al.1, coroborat cu Cod Procedură Civilă, art. 814, 815, 836 al. 2), 5), 6) și 8)).

OBSERVAȚII 3: Imobilul Subiect are o parte dintre instalații utilizate în comun cu clădirile aflate în calcan, de țin de lotul vecin (benzinărie, CF 101672). Evaluarea este realizată sub ipoteza unor drepturi conforme și valabile pe toată perioada existenței clădirii. Imobilul Subiect este evaluat în ipoteza posibilității partajării beneficiilor aduse de întregul amplasament, conform celei mai bune utilizări, având în vedere folosința comună, în condiții de bună vecinătate, fără a fi luate în considerare costuri adiționale posibil a fi generate (judecată, avocați, timpi de neutilizare, etc), într-un scenariu optimist pentru proprietate (vz. și Cap. II.1-2, III.12, pct.13, Cap. III.6) (vz. și Cap. II.1-5).

Executarea silită se efectuează în baza:

- cererii de executare silită formulate de creditorul OTP BANK ROMANIA S.A., , cu sediul în Municipiul București, Str. Buzesti nr. 66-68, Sector 1, in contradictoriu cu debitorul HAPPY HOLIDAY SERVICES S.R.L., cu sediul în Orașul Otopeni, str. Gării Balotești nr. 2, județul Ilfov și debitorul PRO OIL CORPORATION SRL, cu sediul în Orașul Otopeni, str. Gării Balotești nr. 2, județul Ilfov,
- titlului executoriu reprezentat de Contract de credit nr. R11002019023135 din 28.06.2019 și Condiții generale din 28.06.2019, modificat prin act ad. nr. 1 din 25.06.2020 și Condiții generale din 25.06.2020, act ad. nr. 2 din 23.06.2021 și Condiții generale din 23.06.2021, act ad. nr. 3 din 22.06.2022 și Condiții generale din 22.06.2022, Contract de ipoteca Imobiliara autentificat sub nr. 621 din 28.06.2019 de BNP Pitrel Lidia, încheiat cu Happy Holiday Services S.R.L, Contract de ipoteca Imobiliara autentificat sub nr. 622 din 28.06.2019 de BNP Pitrel Lidia, încheiat cu Pro Oil Corporation S.R.L, Contract de ipoteca mobiliara asupra bunurilor determinate nr. R1100201902313536431 din 28.06.2019, identificate conform Anexa A1 din 28.06.2019, contract de ipoteca mobiliara asupra universalitatii creantelor prezente si viitoare nr. R1100201902313536333 din 28.06.2019,
- încheierea de încuviințare a executării silite cu numărul 14755, din data de 15.12.2022, pronunțată de Judecătoria Buftea, în dosarul numărul 25724/94/2022,
- încheierii emise de executorul judecătoresc in data de 07 martie 2023, cu privire la stabilirea valorii de circulație a imobilului,
- încheierii emise de executorul judecătoresc in data de 13 aprilie 2023, cu privire la actualizarea cheltuielilor de executare.

Imobilul este grevat de sarcini, conform anexei I, 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 8 (opt) pagini, a fost emisă în 10 (zece) 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 procedură civilă,
 - creditorului urmaritor **OTP BANK ROMANIA S.A.**, cu sediul în Municipiul București, Str. Buzesti nr. 66-68, Sector 1,
 - creditorului care a solicitat înscrierea la distribuirea sumelor **UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ A ORAȘULUI OTOPENI**, cu sediul în Otopeni, str. 23 August nr. 10, jud. Ilfov,
 - debitorului, proprietar al imobilului urmarit, **PRO OIL CORPORATION S.R.L.**, , cu sediul în Orașul Otopeni, str. Gării Balotești nr. 2, județul Ilfov,
 - debitorului principal **HAPPY HOLIDAY SERVICES S.R.L.**, cu sediul în Orașul Otopeni, str. Gării Balotești nr. 2, județul Ilfov,

- organului fiscal local/creditorului care a solicitat înscrierea la distribuirea sumelor, **ADMINISTRAȚIA JUDEȚEANĂ A FINANȚELOR PUBLICE ILFOV**, cu sediul în București, str. Lucrețiu Pătrășcanu nr. 10, sector 3;

III. cate un exemplar se va afișa, conform art. 839alin. 3 Cod procedura civila,

- la Judecătoria Buftea, jud. Ilfov,
- la Primăria Otopeni, jud. 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 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 Coșoreanu & Asociații.

Executor Judecătoresc,
Ștefan Florin Cătălin

Red. N.R.

ANEXA I



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea

Nr. cerere 12992
Ziua 13
Luna 01
Anul 2023

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101575 Otopeni



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Otopeni, Str Ferme H, Nr. 1, Jud. Ilfov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	101575	364	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	101575-C1	Loc. Otopeni, Str Ferme H, Nr. 1, Jud. Ilfov	S. construita la sol:120 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
59954 / 06/05/2011	
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE NR.857, din 05/05/2011 emis de BNP IORDACHE MIRCEA;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 101575 a imobilului cu numarul cadastral 101575/Otopeni, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 418/2/1 (identificator electronic 101574) in scris in cartea funciara 3643 (identificator electronic 101574); A1, A1.1
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 343, din 02/03/2006;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC PRO OIL CORPORATION SRL OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 101574/Otopeni, in scrisa prin incheierea nr. 19457 din 04/04/2006; A1
Autorizatie nr. 0 (DE CONSTRUIRE NR.358-20065-27.10.2008;PROCES VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR 75-6425-15.04.2009);	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept de CONSTRUIRE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) SC PRO OIL CORPORATION SRL OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 101574/Otopeni, in scrisa prin incheierea nr. 3558 din 14/01/2010; A1.1
188314 / 01/07/2019	
Act Notarial nr. 622, din 28/06/2019 emis de PITREL Lidia;	
B5	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare cu sarcini, inchiriere, dezmembrare si alipire , construire si demolare, restructurare si amenajare 1) OTP BANK ROMANIA SA , CIF:7926069 A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
188314 / 01/07/2019	
Act Notarial nr. 622, din 28/06/2019 emis de PITREL Lidia;	
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1700000 LEI si celelalte obligatii aferente creditului, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) OTP BANK ROMANIA SA , CIF:7926069 A1, A1.1
12992 / 13/01/2023	
Somatie nr. -, din 13/01/2023 emis de SCPEJ COSOREANU SI ASOCIATII; Hotarare Judecatoreasca nr. -, din 15/12/2022 emis de JUDECATORIA BUFTEA;	

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 101575 Comuna/Oraș/Municipiu: Otopeni

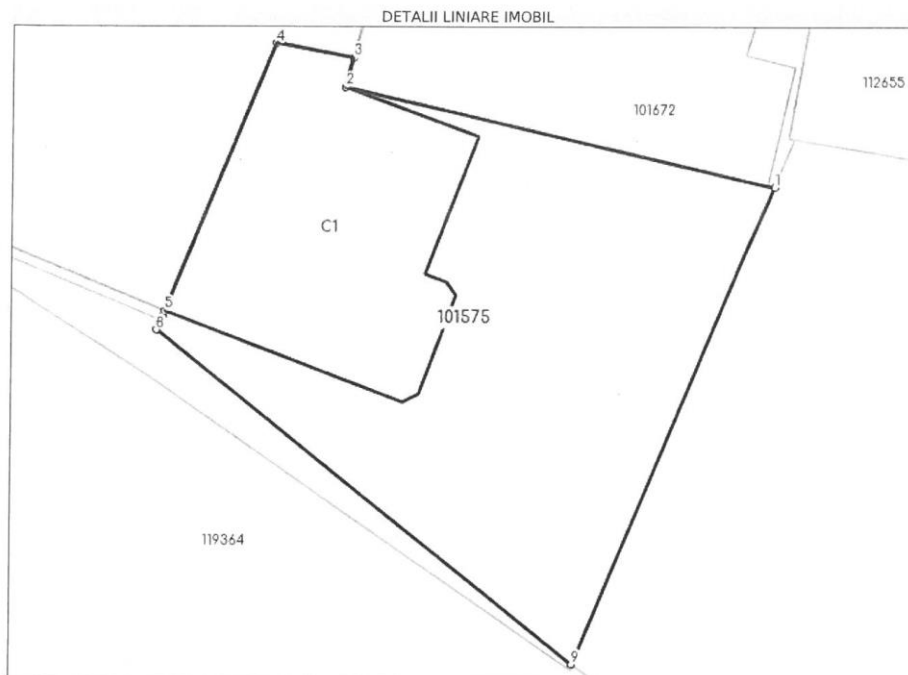
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
C2	se noteaza urmarirea imobilului pentru suma de 1.579.231,70Lei , la solicitarea creditorului OTP BANK ROMANIA SA prin BEJ SCPEJ COSOREANU SI ASOCIATI A1, A1.1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
101575	364	

* 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 construcții	DA	364	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	101575-C1	construcții de locuințe	120	Cu acte	S. construita la sol:120 mp;

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	18.395
2	3	1.265
3	4	3.322
4	5	12.105

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
5	6	0.209
6	7	0.209
7	8	0.446
8	9	22.395
9	1	21.604

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 75 RON, -Dovada plata card online nr.339/13-01-2023 în suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluționării,
02-02-2023

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
Mihaela Dumitrache-Tobă

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

PREZENTARE SUCCINTĂ TEREN ȘI CLADIRE

or. Otopeni, str. Ferme H, nr. 1, jud. Ilfov

**Caracteristici**

sursa: Google Earth

Coordonate Imobil:	44.583629N	Tip drum acces:	Drum public
	26.071328E	Nr. fronturi:	1
Suprafața teren:	364,00 (acte+ doc cad)	Deschidere totală:	Cca 22,40 ml
Destinație teren:	Rezidențial	Adâncime totală:	Cca ml
Suprafața construită:	Cca 120,0 m ² (la sol)	Formă teren:	trapezoidală
Suprafața utilă:	Cca 155,22 m ²	Înclinație:	Plan
Regim înalt:	P+2E	Pericole:	-
Acces:	Bun / Poluare	Întabulare/cadastru:	418/2/1
Coeficienti Urb. Prob	-	Carte Funciară:	101575

Data evaluării: 20.02.2023

• **LOCALIZARE:** Imobilul Subiect este situat periferic, în partea de Nord a orașului Otopeni, în microzona Ferme. **PUNCTE DE REPER** (linii pietonale): în partea de Est, la circa 300 ml – punctul de oprire Aeroport (haltă CFR); în partea de Vest, la circa 100 ml – DN1; în partea de Nord, la circa 100 ml – pod și linie CFR.

• **ZONA:** Destinația generală a clădirilor din zona apropiată este una mixtă, predominant rezidențială, cu case de o calitate medie, precum și cu spații de birouri, sau de prestări servicii, de-a lungul căilor principale de acces (DN1). Zona este una în general dezvoltată, în creștere, de un nivel calitativ general mediu, raportat la alte unități administrativ-teritoriale similare. Localitatea este aproape de centrul polului principal de dezvoltare din zona geografică respectivă (mun. București). **ACCESUL** auto/pietonal în zonă se realizează pe drumuri asfaltate de bună calitate. În apropierea Imobilului Subiect se află un scuar și joncțiunea apoi la drumul principal al zonei (Dn1). Accesul se realizează pe un drum public de acces, asfaltat, de dimensiuni medii (câte o bandă de mers/sens), de o calitate generală medie. Traficul auto este unul ridicat la nivelul arterelor principale (DN1), existând probleme de acces pe sensul către mun. București din cauza traficului intens și lipsa unui sens giratoriu. Transportul în comun este satisfăcător dezvoltat în această zonă, fiind reprezentat de microbuze în regim maxi-taxi și autobuze interurbane STB, la nivelul drumurilor principale; există și acces cu linie CFR în imediata apropiere (legătura cu Gara de Nord - Aeroport).

• **UTILITĂȚI** în zonă: electricitate, gaz, apă, canalizare în regie proprie.

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

Proprietar persoanajuridică; posedă număr cadastral, cu intabulare în cartea funciară, are rol fiscal