



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. 1516/2020

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 1516/29 MAI 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 23 Iunie 2023, 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 Municipiul București, Calea Dudești, nr. 115, sc. 1, et. 1 (care este de fapt etajul 2), ap. FN (ap. 9 identificat), sector 3, identificat cu număr cadastral 219760-C1-U6, intabulat în Cartea Funciara nr. 219760-C1-U6 București Sector 3, reprezentat de apartament cu 3 (2 în documente) camere, plus dependințe și anexe, confort 1, decomandat, în suprafața utilă de 70,81 mp și o suprafața totală de 101,70 mp, inclusiv balcon de 2,56 mp + camera serviciu de 5,89 mp (subsol) și magazie de 28,33 mp (spațiul în corpul C3), cota parte indiviză de 12,11% din părțile și dependințele comune ale clădirii și cota parte indiviză echivalentă suprafeței de 31,14 mp din terenul pe care se afla edificată clădirea, aflată în proprietate.

DESCRIERE IMOBIL CONFORM RAPORTULUI DE EVALUARE:

“Proprietatea este amplasată central, în partea de Est a Municipiului București, în microzona Centru-Unirii. Apartamentul este situat într-un bloc edificat în jurul anului 1940. Puncte de reper (linii pietonale): în partea de Sud, la circa 120 ml – Policlinica Vitan, în partea de Sud-Est, la circa 420 ml – București Mall Vitan, în partea de Nord-Vest, la circa 300 ml – blocul Zepter. Destinația generală a clădirilor din zona apropiată este una predominant rezidențială, cu case/blocuri de o calitate sub medie/medie, precum și cu spații de birouri sau de prestări servicii, de-a lungul cailor principale de acces (Calea Dudești, Calea Vitan, Bd. Unirii). Accesul auto/pietonal se realizează pe drumuri asfaltate de bună calitate. Traficul auto este unul ridicat la nivelul arterelor principale (Calea Dudești, Calea Vitan, Bd. Unirii). Transportul în comun este bine dezvoltat în această zonă cu autobuze, tramvaie, cea mai apropiată stație de metrou – Dristor, se află la o distanță de aproximativ 1.100 m spre Sud-Est. Zona este deservită foarte bine cu puncta comerciale și spații social-urbane, acestea regăsindu-se în special de-a lungul arterelor principale. Zona dispune de: Mall, universități în apropiere, magazine în număr suficient, piața de legume, fructe și produse alimentare diverse în apropiere.

Imobilul subiect este amplasat la etajul 2/3 al unui bloc edificat în jurul anului 1940 (conform documentelor puse la dispoziție / datelor regăsite în ofertele de vânzare din blocurile vecine). Aspectul blocului este de o calitate

generală sub medie, fără reabilitare, cu urme de degradare și desprindere a tencuielii exterioare. Structura și compartimentarea acestuia este de tip bloc vechi, cadre/caramida, fără lift, tipică acestor clădiri, existând dispuse câte 2-3 apartamente pe nivel. Subsolul este rezervat accesului la zonele de depozitare și racordare la rețelele de apă/canalizare ale blocului.

Apartamentul este de tip de comandat, iar conform standardelor în construcții, se încadrează în gradul confort 1. Camerele au vedere spre Sud și Nord.”

OBSERVAȚII IMOBIL CONFORM RAPORTULUI DE EVALUARE (conform adresei expertului evaluator înregistrată sub nr. 3791/03.05.2023, care face parte integrantă din prezenta publicație de vânzare la anexa II):

1. Imobilul subiect este descris în documente ca având două camere. Conform planului avizat (relevu) și dimensiunilor aferente apartamentului, în conformitate cu Legea Locuinței 114/1996, se poate considera ca fiind de 3 camere de facto, incluzând zona de la intrare, cu denumirea “hol” în relevu. Evaluarea este realizată sub ipoteza ariei utile aferente locuinței, fără a fi aplicate costuri după achiziție pentru eventualele rectificări (adică modificări fără influențe valorice).
2. La momentul inspecției nu s-a putut efectua inspecția în interiorul apartamentului, finalizarea fiind estimată conform celor observate cu ochiul liber din exteriorul blocului, prin ferestrele apartamentului și de la ușa de intrare în apartament, sau prin interviuri cu locatarii. Imobilul subiect este evaluat în ipoteza specială a unei stări generale și finalizări conform celor deschise, în lipsa altor documente și informații, precum și pe baza prevederilor legale pentru astfel de situații.
3. Clădirea în care este amplasat imobilul subiect este inclusă pe lista clădirilor încadrate ca monumente istorice (an 2015, poziția 903, cod LMI B-II-m-B-18630, casa). Aceeași mențiune este prezentă și în actele de proprietate (contracte de vânzare-cumpărare) de la alte apartamente. Imobilul subiect este evaluat sub ipoteza lipsei unor costuri necesare imediat după achiziție, precum și fără piedici în tranzacționare, în lipsa altor date disponibile privind posibilitatea existenței oricărui piedici.
4. În documentele proprietății apartamentul este descris fără a avea numărul de apartament menționat și ca fiind la etajul 1. Au fost efectuate verificări la avizierul blocului, interviuri repetate cu locatarii împreună cu delegatul executorului judecătoresc, vizualizat afișajele cutiilor postale și în documentațiile cadastrale avizate la clădirea în cauză (corpul de clădire 219760-C1 – toate apartamentele cu număr cadastral atribuit) și s-a constatat că familia Petrovici figurează la apartamentul 9, etajul 2 (imobilul subiect). Conform relevului, la primele etaje nu mai corespunde alt spațiu cu dispunere similară, la etajele 1 și 2, în afara de apartamentele 6 (etajul 1) și 9 (etajul 2). La apartamentul 6 apare ca fiind familia Dragomir. La inspecție nu a răspuns nimeni la niciun apartament, fiind identificați alți locatari. **Evaluarea este realizată sub ipoteza cea mai probabilă, conform instrucțiunilor clientului și anume cu amplasarea corectă la etajul 2, apartamentul 9.**

5. Imobilul subiect are doua usi de intrare in apartament, cate una in fiecare scara de acces a blocului (scarile sunt dispuse parallel una fata de cealalta, cu palier de comunicare la jumatarea fiecarui etaj). Evaluarea este realizata sub ipoteza unui apartament unic, ca o singura locuinta, conform dispunerii si din releveu.
6. Imobilul subiect are in componenta aceluasi numar cadastral, direct in aria utila a apartamentului, o camera tehnica (in releveu incaperea nr. 9), cu o usa de acces distincta, fara a fi mentionata nicaieri in documentele avute la dispozitie, amplasarea acesteia. Conform informatiilor furnizate de catre locatari si inspectarea subsolului, evaluarea este realizata sub cea mai plauzibila ipoteza, la instructiunile clientului, si anume ca un spatiu exclusiv, dar dispunere pe alt etaj, ca o anexa la subsolul blocului C1, in linie cu starea generala a acelui subsol, in concordanta cu informatiile furnizate de locatari, in lipsa altor date.
7. Imobilul subiect are in componenta aceluasi numar cadastral, separat de spatiu locativ, o magazie (in releveu incaperea nr. 11). Avand in vedere suprafata acesteia, dispunerea apartamentelor in bloc si verificarea restului amplasamentului (curtii de la acea adresa), singurul spatiu care a putut fi observat corespunzand cu shita cadastrala (suprafata, dispunere usi, ferestre) este un garaj vechi, identificat in planul cadastral ca fiind jumatarea dinspre Nord a cladirii 219760-C3. Acest lucru a fost confirmat si in urma interviului realizat cu locatarii la revenirile efectuate ale expertului evaluator insotit si de delegatul executorului judecatoresc. Evaluarea este realizata sub ipoteza unui spatiu exclusiv, cu utilizare facila si o stare corespunzatoare cu cea a spatiului ce a putut fi identificat la momentul inspectiei, in lipsa altor date.
8. Avand in vedere elementele care sunt in utilizare comuna, evaluarea este realizata sub ipoteza posibilitatii partajarii beneficiilor aduse de intregul amplasament, conform celei mai bune utilizari, in conditii optime, de buna vecinatate, fara a fi luate in considerare costuri aditionale posibil a fi generate (judecata pentru sistarea starii de indiviziune, timp in care nu se poate utiliza proprietatea, timp necesari pentru impartirea beneficiilor rezultate, avocati, suprapreturi solicitate si platite pentru restul drepturilor, etc), intr-un scenariu optimist pentru proprietate.
9. Ca urmare a inadvertentelor mentionate mai sus, se recomanda o reactualizare cadastrala si descriptiva a imobilului subiect pentru o corecta identificare, cu o separare a spatiului magazie (spatiul 11) de corpul de cladire condominiu C1 si alocare corecta la corpul de cladire C3 de pe acelasi amplasament, pentru a respecta legislatia in vigoare pentru masuratorile cadastrale, in evaluare nefiind incluse costuri dupa achizitie in lipsa unor date care sa ateste ca nu poate fi utilizat spatiul in mod adecvat in lipsa acestei actualizari.

Imobilul descris mai sus este proprietatea debitorilor: **PETROVICI ANDREI-NICOLAE-DUMITRU**, , *in calitate de mostenitor al debitorului defunct PETROVICI NECULAI ALEXANDRU*, cu domiciliul în Oraşul Bragadiru, Str.Soldatului nr.8, judeţul Ilfov, **PETROVICI NICOLAE**, *in calitate de mostenitor al debitorului defunct PETROVICI NECULAI ALEXANDRU*,

cu domiciliul în Municipiul București, Str.Orsova nr.111, Sector 6, **PETROVICI GETTA, in nume personal in calitate de garant ipotecar si in calitate de mostenitor al debitorului defunct PETROVICI NECULAI ALEXANDRU, decedata la data de 13.10.2016, conform informatiilor D.E.P.A.B.D.,** cu ultimul domiciliu cunoscut în Municipiul București, Cal.Dudesti nr.115, et.1, Sector 3, prin legatarul universal PETROVICI MARINELA, , cu domiciliul în Bucuresti, str. Orsova, nr. 111, sector 6, conform testamentului autentificat sub nr. 276/02.02.2016 de NP Oana Teodora-Bosca si prin curatorul special avocat AVRAM MIRCEA, cu sediul in Bucuresti, str. Sibiu, Nr. 5, Bl. E3, Sc. 1, Et. 7, Ap. 46, Cam. 1, Sector 6, desemnat conform incheierii pronuntata de Judecatoria Sectorului 3 Bucuresti - Sectia civila -la data de 07.04.2017 - in dosar nr. 6465/301/2017.

Licitatia începe de la pretul de 333.632,25 lei, reprezentând 75% din valoarea stabilita pentru prima licitatie conform art. 837 Cod procedură civilă.

Executarea silită se efectuează în baza:

- cererii de executare silita formulate de creditorul GARANTI BANK S.A., , cu sediul în Municipiul București, Șos. Fabrica de Glucoză nr. 5, clădirea F, Business Center Novo Park 3, et. 5, Sector 2, in contradictoriu cu debitorii:
 1. PETROVICI ANDREI-NICOLAE-DUMITRU, *in calitate de mostenitor al debitorului defunct PETROVICI NECULAI ALEXANDRU*, cu domiciliul în Orașul Bragadiru, Str.Soldatului nr.8, județul Ilfov,
 2. PETROVICI NICOLAE, *in calitate de mostenitor al debitorului defunct PETROVICI NECULAI ALEXANDRU*, cu domiciliul în Municipiul București, Str.Orsova nr.111, Sector 6,
 3. PETROVICI GETTA, *in nume personal in calitate de garant ipotecar si in calitate de mostenitor al debitorului defunct PETROVICI NECULAI ALEXANDRU, decedata la data de 13.10.2016, conform informatiilor D.E.P.A.B.D.,* cu ultimul domiciliu cunoscut în Municipiul București, Cal.Dudesti nr.115, et.1, Sector 3, prin legatarul universal PETROVICI MARINELA, cu domiciliul in Bucuresti, str. Orsova, nr. 111, sector 6, conform testamentului autentificat sub nr. 276/02.02.2016 de NP Oana Teodora-Bosca si prin curatorul special avocat AVRAM MIRCEA, cu sediul in Bucuresti, str. Sibiu, Nr. 5, Bl. E3, Sc. 1, Et. 7, Ap. 46, Cam. 1, Sector 6, desemnat conform incheierii pronuntata de Judecatoria Sectorului 3 Bucuresti - Sectia civila -la data de 07.04.2017 - in dosar nr. 6465/301/2017
- titlului executoriu reprezentat de Contract de ipoteca Imobiliara autentificat sub nr. 4409/20.12.2012 de BNPA CONDOR & CONDOR, accesoriu la Contractul de credit nr. 18670/20.12.2012 - Conditii generale si Conditii speciale, modificat si completat prin Actul aditional nr. 1/19.08.2013 si nr. 2/12.12.2013,
- încheierii de încuviințare a executării silite din data de 08.12.2020, pronunțată de Judecătoria Sectorului 6, în dosarul numărul 19116/303/2020,
- încheierii de încuviințare a executării silite din data de 08.07.2021, pronunțată de Judecătoria Cornetu, în dosarul numărul 7828/1748/2021,
- încheierii de încuviințare a executării silite din data de 20.04.2022, pronunțată de Judecătoria Sectorului 6, în dosarul numărul 5392/301/2022, completata prin incheierea pronuntata de Judecatoria Sectorului 6 la data de 02.06.2022 in dosar nr. 5392/301/2022,
- incheierii emise de executorul judecatoresc la data de 29 mai 2023 privind stabilirea cuantumului creanței de recuperat și al cheltuielilor de executare.

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

Conform art. 4 alin. 4 din Legea nr. 422/2001 rep. "Monumentele istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat pot fi vândute numai în condițiile exercitării dreptului de preemțiune ale statului român, prin Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, pentru monumentele istorice clasate în grupa A, sau prin serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, pentru monumentele istorice clasate în grupa B, ori al unităților administrativ-teritoriale, după caz, potrivit prezentei legi, sub sancțiunea nulității absolute a vânzării".

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 preemțiune, 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 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.

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.

Prezenta publicație de vânzare, ce conține 14 pagini, a fost emisă în 18 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 GARANTI BANK S.A., , cu sediul în Municipiul București, Șos. Fabrica de Glucoză nr. 5, clădirea F, Business Center Novo Park 3, et. 5, Sector 2,

- debitorului PETROVICI ANDREI-NICOLAE-DUMITRU, *în calitate de mostenitor al debitorului defunct PETROVICI NECULAI ALEXANDRU*, cu domiciliul în Orașul Bragadiru, Str.Soldatului nr.8, județul Ilfov,

- debitorului PETROVICI NICOLAE, *în calitate de mostenitor al debitorului defunct PETROVICI NECULAI ALEXANDRU*, cu domiciliul în Municipiul București, Str.Orsova nr.111, Sector 6,

- debitorului PETROVICI GETTA, *în nume personal în calitate de garant ipotecar și în calitate de mostenitor al debitorului defunct PETROVICI NECULAI ALEXANDRU, decedat la data de 13.10.2016, conform informațiilor D.E.P.A.B.D.*, cu ultimul domiciliu cunoscut în Municipiul București, Cal.Dudești nr.115, et.1, Sector 3, prin legatarul universal PETROVICI MARINELA, , cu domiciliul în București, str. Orsova, nr. 111, sector 6 și prin curatorul special avocat AVRAM MIRCEA, cu sediul în București, str. Sibiu, Nr. 5, Bl. E3, Sc. 1, Et. 7, Ap. 46, Cam. 1, Sector 6,

- organului fiscal local:

• ADMINISTRATIA FINANTELOR PUBLICE A SECTORULUI 3 BUCURESTI, cu sediul în Municipiul București, Piața Alba Iulia, nr. 6, bl. I 5, tronson 1+2, sector 3,

• ADMINISTRATIA FINANTELOR PUBLICE A SECTORULUI 6 BUCURESTI, cu sediul în Municipiul București, str. Popa Tatu, nr. 7, sector 1,

• SERVICIUL FISCAL ORASENESC BRAGADIRU, cu sediul în Bragadiru, str. Sos. Alexandriei, nr. 271, județul Ilfov,

➤ titular al dreptului de preempțiune, STATUL ROMÂN, prin MINISTERUL CULTURII – Direcția pentru Cultură a Municipiului București, cu sediul în București, str. Sf. Ștefan nr. 3, sector 2,

➤ titular al dreptului de preempțiune, PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI – DIRECTIA CULTURA, INVATAMANT, TURISM, cu sediul în Municipiul București, Bd. Regina Elisabeta, nr. 47, sector 5,

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

- la Judecătoria Sectorului 6 București,

- la Judecătoria Cornetu,

- la Primăria Sectorului 3 București,

- la sediul organului de executare,

- la locul situării imobilului - Municipiul București, Calea Dudești, nr. 115, sc. 1, et. 1 (care este de fapt etajul 2), ap. FN (ap. 9 identificat), sector 3,

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

Red. cs

ANEXA I



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 3

Nr. cerere 82850
Ziua 05
Luna 08
Anul 2022

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 219760-C1-U6 București Sectorul 3



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. București Sectorul 3, Str. Calea Dădești, Nr. 115, Sc. 1, Et. 1, Ap. FN, Jud. București
Părți comune: Casa scării, Holuri, Coridoare, Terasa, Instalații Tehnice; Alte părți comune.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	219760-C1-U6	-	70,81		31,14	

apartament compus din 2 (doua) camere și dependință, balcon, magazie, camera serviciu; cu o suprafață totală de 101,70 mp + cotă indiviză de 12,11% din părțile și dependențele comune; teren în proprietate situat sub construcție conform art. 33 din HG nr. 20/1996; transcris în Registrul de Transcripțiuni sub nr. 2528 din 11.02.1997

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
51104 / 27/11/2012 Act Notarial nr. 1478, din 22/01/1997 emis de TITAN AL SA (CERTIFICAT FISCAL NR. 1425304/19-11-2012 emis de Consiliul local SECTOR 3; CERTIFICAT FISCAL NR. 1425301/19-11-2012 emis de Consiliul local SECTOR 3);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 8/16 1) PETROVICI GETTA	A1 / B.2, B.3, B.4, B.5
55209 / 21/12/2012 Act Notarial nr. 4409, din 20/12/2012 emis de NP OANA TEODORA BOSCA;	
B2 notarea interdicțiilor de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, comasare, construire și demolare; conform articolului 19 alineatul 1 litera "B - e indice 2" din Legea 7/1996 (republicată și cu modificările ulterioare) 1) GARANTI BANK SA, CIF:25394008	A1
36927 / 20/08/2013 Act Notarial nr. 155, din 19/08/2013 emis de NP BOSCA OANA TEODORA (Actul de lichidare a comunității legale autentificat sub nr. 3189 din 19.08.2013 de NP BOSCA OANA TEODORA);	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 2/16 1) PETROVICI GETTA	A1
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/16 1) PETROVICI NICOLAE	A1
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/16 1) PETROVICI ALEXANDRU	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
55209 / 21/12/2012 Act Notarial nr. 4409, din 20/12/2012 emis de NP OANA TEODORA BOSCA;	
C1 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:500000 EUR și celelalte obligații de plată aferente creditului 1) GARANTI BANK SA, CIF:25394008	A1
84708 / 16/12/2015 Hotărâre Judecătorească nr. FN, din 29/09/2014 emis de Judecătoria Sectorului 3 București - dosar nr. 57090/301/2014 (dosar executare nr. 906/2014);	

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

Pagina 1 din 3

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

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 219760-C1-U6 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 3

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
C2 se notează urmărirea silită a imobilului, pornită ca urmare a cererii de executare silită formulată de creditorul GARANTI BANK SA, pentru suma de 511.316,02 Eur + 7.147,88 Lei cheltuieli de executare;	A1
82850 / 05/08/2022 Somatie nr. FN, din 02/08/2022 emis de BEJ STEFAN FLORIN CATALIN, DOSAR EXECUTARE NR. 1516/2020; Hotărâre Judecătorească nr. -, din 08/07/2021 emis de J CORNETU; Hotărâre Judecătorească nr. -, din 07/04/2017 emis de JS3; Somatie nr. FN, din 02/08/2022 emis de BEJ STEFAN FLORIN CATALIN, DOSAR EXECUTARE NR. 1516/2020; Hotărâre Judecătorească nr. -, din 02/06/2022 emis de JS6; Hotărâre Judecătorească nr. -, din 20/04/2022 emis de JS6; Hotărâre Judecătorească nr. FN, din 08/07/2021 emis de JUDECATORIA CORNETU; Somatie nr. FN, din 02/08/2022 emis de BEJ STEFAN FLORIN CATALIN, DOSAR EXECUTARE NR. 1516/2020;	
C3 se notează urmărirea silită a imobilului, pornită ca urmare a cererii de executare silită formulată de creditorul GARANTI BANK SA, pentru suma de 134.170,94 EURO + 67.699,72 Lei cheltuieli de executare;	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

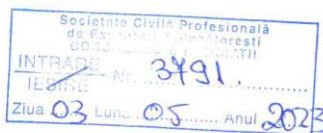
Unitate individuală, Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 3, Str Calea Dudesti, Nr. 115, Sc. 1, Et. 1, Ap. FN, Jud. Bucuresti

Părți comune: Casa scarii, Holuri, Coridoare, Terasa, Instalatii Tehnice, Alte parti comune.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	219760-C1-U6	-	70,81	-	31,14	apartament compus din 2 (doua) camere și dependinț, balcon, magazie, camera serviciu; cu o suprafață totală de 101,70 mp + cotă indiviză de 12,11% din părțile și dependențele comune; teren in proprietate situat sub constructie conform art. 33 din HG nr. 20/1996; transcris în Registrul de Transcriptiuni sub nr. 2528 din 11.02.1997

ANEXA II

Adresă: București, str. Prel.Ghencea, 65B, bl. H,
sc. 1, Ap. 17, Sector 6, cod poștal 061702
E-mail: Contact@ExactValue.ro
Tel: +40722 58 00 14
R.C.: J40/9245/2013
CUI: RO 32049401



ADRESĂ

Ref.: DOSAR executare nr. 1516 / 2020 (Garanti Bank SA / Petrovici)

I. Către

I.1 Destinatar:

SCPEJ Coșoreanu & Asociații, CUI: RO 41007570, cu sediul în București, Șoseaua Pavel Dimitrievici Kiseleff, nr 9, Sector 1, Telefon: 021/468.92.32, Fax: 021/468.93.99, Email: office@executaresilita.ro Web: www.executaresilita.ro, împreună cu organele, părțile și instanțele abilitate a finaliza dosarul de executare.

II. Emitent

Exact Value Project S.R.L., CUI: 32049401, nr. Reg. Co. J40/9245/2013, cu sediul în București, str. Prel. Ghencea 65B, bl. H, sc.1, Ap. 17, Sector 6, cod poștal 061702 și adresa de corespondență în București, str. Prel.Ghencea, 65B, bl. E, sc. 1, Parter, Spațiul Comercial 1, cod poștal 061702, Sector 6, membru corporativ ANEVAR, autorizație nr. 0420, denumită în continuare Societatea, reprezentată legal prin administrator **Teodor Ciobotaru-Pătrăncuș**, CNP 1801021132817, evaluator autorizat legitimație ANEVAR 11452, consilier juridic,

III. Preambul

Ca urmare a solicitării d-voastră de a recentraliza datele aferente blocului și amplasamentului pe care se află Imobilul Subiect (numărul cadastral 219760-C1-U6, Sector 3, București), ca urmare a finalizării verificărilor datelor avute la dispoziție, mai jos vă trimit datele centralizate ale blocului și concluziile.

Totodată menționez că a fost efectuată o ultimă revenire la amplasament, **pe data de 31.03.2023**, împreună cu delegatul d-voastră d-ul Munteanu, **pentru a efectua inclusiv interviuri cu ce locatari putem găsi la amplasament, lucru pe care l-am putut efectua cu succes de această dată, fiind reconfirmate ipotezele anterioare.**

IV. Informare

Conform situației prezentate în raportul de evaluare întocmit (ID 202299), privind evaluarea apartamentului și anexelor acestuia de la adresa București, Calea Dudești, nr. 115, sc. 1, et.1 (este de fapt et.2), Ap. FN (ap. 9 identificat), Sector 3, cod poștal 031083, ce are o suprafață totală de 101,70 m², inclusiv balcon de 2,56 m², cameră serviciu de 5,89 m² și magazie de 28,33 m², identificat cu numărul cadastral **219760-C1-U6**, la momentul inspecției și verificărilor întreprinse, am constatat următoarele:

1. Apartamentul aflat în utilizarea familiei Petrovici este la **etajul 2, nu etajul 1** cum apare în actul de proprietate, sau în documentația cadastrală avizată și apoi în intabularea din cartea funciară; Acest aspect reiese și după finalizarea centralizării datelor din noile documente primite, pentru unitățile vecine, confirmate de către locatarii regăsiți la amplasament în interviurile realizate împreună cu delegatul d-voastră;
2. **Numărul apartamentului**, sau scara, nu apar în actul de proprietate (contract de vânzare-cumpărare nr. 1478-22.01.1997 Titan AL S.A.), iar în certificatul de moștenitor nr. 155-19.08.2013 este specificată doar scara (1). Conform situației de la fața locului, sau din celelalte documente studiate, **numărul apartamentului ar fi 9**, iar amplasamentul corect **la etajul 2**. Același lucru coincide și cu datele de la avizier și din centralizatoarele blocului, realizate la momentul realizării expertizei proprietarei Sade Vera, în cadrul procesului de recunoaștere a dreptului de proprietate/retrocedării - DOSAR 5668/3/2011 Tribunalul București, Secția a V-a Civilă, Sentința civilă nr. 291-11.03.2014);
3. Conform verificărilor (situație avizier, copii acte apartament nr. 6 care se află de fapt la etajul 1, sub Imobilul Subiect și cu aceeași formă) toate conduc la o identificare corectă în raport: este de fapt etajul 2, nu 1 și numărul de apartament este 9. La etajul 1 este apartamentul nr. 6, aflat în proprietatea altor persoane decât debitorii din acest dosar de executare silită (fam. Dragomir - contract de vânzare-cumpărare nr. 9819 / 1998 Titan AL S.A. + contract de vânzare-cumpărare aut. sub nr. 3527-11.12.2017 BNP Ilie Adriana);

Centralizare imobile conform expertizei (cele mai plauzibile date a fi corecte și care coincid cu actele și informațiile avute la dispoziție):

Conform centralizatorului din memoriul expertizei cadastrale avizate si care e mai logic si corect decat descrierea din evidenta CF

219760-C1		Suprafata construita la sol bloc (m ²):		244,00			
Tronsoan	Nr. Cvc vechi	Nivel	Nr. Ap	Cod unitate	Suprafata utila	parte indiviza din	parte teren af
Corp A	retrocedat		1		39,37	5,10%	4,83
			lipsa				
Corp A	5972 / 1996	Parter	3		43,30	5,07%	12,01
Corp A	156 / 1973	Etaj 1	4		71,83	3,50%	8,54
Corp A	139 / 1974	Etaj 1	5		44,20	2,18%	5,32
Corp A	9819 / 1998	Etaj 1	6		63,75	10,47%	26,92
Corp A	retrocedat	Etaj 2	7		68,62	9,01%	8,41
Corp A	5083 / 1998	Etaj 2	8		46,16	7,96%	20,47
Corp A	1478 / 1997	Etaj 2	9		64,72	12,11%	31,14
Corp A	9902 / 1996	Etaj 3	10		52,92	8,33%	15,47
Corp A	retrocedat	Etaj 3	11		47,67	6,24%	5,84
Corp A	979 / 1996		12		56,96	8,72%	22,42
Corp A	retrocedat	Mansardă	14		21,39	2,81%	2,62
Corp A	retrocedat	Parter	sp. Comercial		47,09	6,10%	26,67
Corp A	retrocedat	Parter	sp. Comercial		66,44	8,70%	26,67
Corp A	retrocedat	Parter	sp. Comercial		29,14	3,70%	26,67
TOTAL					761,59	100,00%	244,00

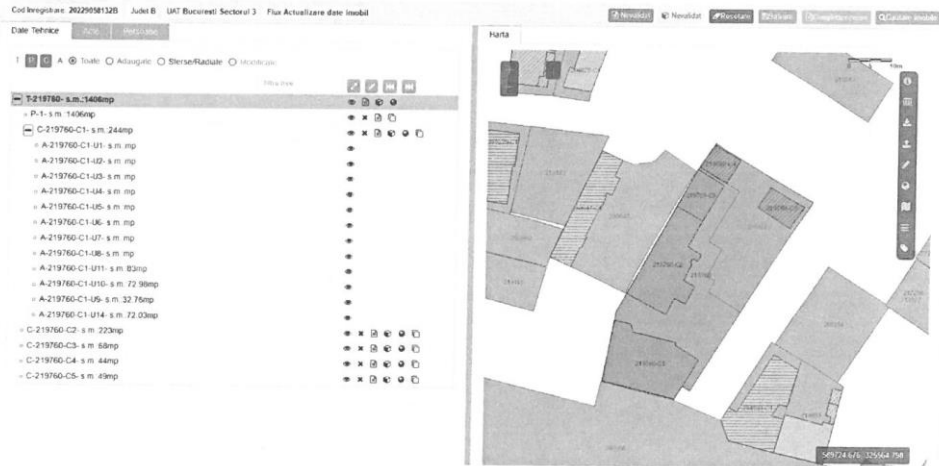
Conform centralizatorului din memoriul expertizei cadastrale avizate si care e mai logic si corect decat descrierea din evidenta CF

219760-C2		Suprafata construita la sol bloc (m ²):		223,00			
Tronsoan	Nr. Cvc vechi	Nivel	Nr. Ap	Cod unitate	Suprafata utila	parte indiviza din	teren aferent
Corp B	4387 / 1997		1		106,60	16,78%	37,17
			lipsa				
Corp B	2452 / 1999		3		105,96	33,53%	52,64
Corp C	Dispozitie 19707/23.05.2016		4		49,25	28,49%	55,47
Corp C	1238 / 1997		5		105,87	16,51%	36,57
Corp C	7725 / 1997		6		75,00	4,69%	41,15
TOTAL					442,78	100,00%	223,00

Centralizare imobile conform intabulării (sunt o serie de erori (lipsă identificare Corp, scară, etaj, nr. ap. corect, etc):

Număr Corp/Corp	Tipul Corpului	Numărul Corpului	Suprafața terenului	Suprafața construcției	Valoarea terenului	Valoarea construcției	Valoarea totală	Valoarea terenului în %	Valoarea construcției în %	Valoarea totală în %	Tipul terenului	Tipul construcției	Documentație cad.	Art. Proprietar
3	Imobil comun	219760-C1	43729	144.000										
Apărținând blocului														
3	Corp A	219760-C1-01/02/03	76,27	5,12%	6,05									
3	Corp A	219760-C1-04/05/06/07/08/09/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100	105,74	2,40%	11,42									
3	Corp B	219760-C1-01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100	31,83	0,73%	3,79									
3	Corp C	219760-C1-01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100	37,43	0,86%	4,47									
3	Corp D	219760-C1-01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100	52,89	1,21%	6,21									
3	Corp E	219760-C1-01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100	79,81	1,82%	9,48									
3	Corp F	219760-C1-01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100	66,32	1,52%	7,87									
3	Corp G	219760-C1-01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100	66,45	1,52%	7,89									
3	Corp H	219760-C1-01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100	21,29	0,49%	2,52									
3	Corp I	219760-C1-01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100	42,51	0,97%	5,09									
3	Corp J	219760-C1-01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100	45,43	1,04%	5,47									
3	Corp K	219760-C1-01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100	44,10	1,01%	5,31									
3	Corp L	219760-C1-01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100	44,10	1,01%	5,31									
3	Corp M	219760-C1-01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100	44,10	1,01%	5,31									

Centralizarea unităților individuale care au fost identificate în blocul în cauză (eTerra-ANCPI):



- La clădirea 219760-C1 (bloc/condominiu) din care face parte Imobilul Subiect, există menționate în evidența Biroului de Carte Funciară și Cadastru OCPI Sector 3 București, două corpuri – Corp A și Corp B. La blocul C1 sunt două scări, dar corpurile **sunt de fapt clădiri distincte pe terenul aferent: Corp A** – identificator electronic 219760-C1, iar **Corp B** – identificator electronic 219760-C2. Cele două corpuri sunt distincte și în mod corect ar fi trebuit, spre exemplu, ca pentru apartamentele cu numerele cadastrale 219760-C1-U2, 219760-C1-U4 și 219760-C1-U11 să fi fost atribuite numerele cadastrale din corpul de clădire C2 și nu C1, întrucât fac parte din clădirea vecină C2 și nu din corpul de clădire C1.
- Imobilul Subiect include **camera servicii** (încăperea nr. 9 din relevul avizat), în suprafață de **5,89 m²**. Conform dispunerii ușii, ferestrei și informațiile furnizate la momentul ultimei reveniri la amplasament, în cadrul interviurilor realizate cu locatarii, aceasta este foarte probabil amplasată la subsol, în colțul dinspre N-E (cum intri în subsol în dreapta de tot), **fără a putea fi identificată efectiv** pe amplasament, ușile fiind închise la toate boxele din acea zonă, identificarea fiind efectuată pe baza informațiilor verbale de la vecini, a dispunerii ușii și a ferestrei;
- Imobilul Subiect include **magazia** (încăperea nr. 11 din relevul avizat), în suprafață de **28,33 m²**. Pe baza datelor disponibile și conformării verbale în cadrul interviurilor cu

locatarii, aceasta este amplasată în interiorul clădirii cu identificatorul cadastral de tip nou **219760-C3** (circa jumătatea dinspre Nord a acesteia, sau cum se privește ușa de la intrare, jumătatea din dreapta care este nerenovată), concluzia prezentată fiind cea mai plauzibilă ipoteză. Anexa magazie fiind în alt corp de clădire (219760-C3) și nu în același bloc/scară cu apartamentul (219760-C1), este astfel necesară o detașare a acestei anexe din numărul cadastral atribuit, pentru a respecta condițiile legii de cadastru și carte funciară aplicabile, în cazul unei reactualizări cadastrale (Legea cadastrului și publicității imobiliare 7/1996 + Regulamentul de aplicare 600/2023, art. 124 și 125 - vz și Raport evaluare pg. 8).



Sursă: Google Earth, platforma eTerra-ANCPI și baza de date a Exact Value Project

7. **ATENȚIE:** nu toate unitățile din acest amplasament au efectuată documentație cadastrală și intabulare, fiind astfel rămase spații/unități locative ce încă nu au măsurători cadastrale avizate și intabularea aferentă, nefiind cunoscută situația (acte proprietate/relevee). Acestea, nefiind de la aceleași niveluri ale clădiri, nu influențează valoarea estimată, sau identificarea de față;
8. În descrierile unităților intabulate până în prezent sunt mai multe date posibil eronate (numărul de apartament, scara, etajul), la fel ca la Imobilul Subiect. Nu fac parte din evaluare și detalierea acestora nu face obiectul prezentei analize și adrese. Se recomandă pentru proprietarii acestor imobile să își facă o rectificare în acest sens.

Întocmită în **două exemplare**, unul pentru societate și unul pentru solicitant, în format electronic.

Vă mulțumesc!

Cu stimă, director

CIOBOTARU-PĂTRĂNCUS TEODOR

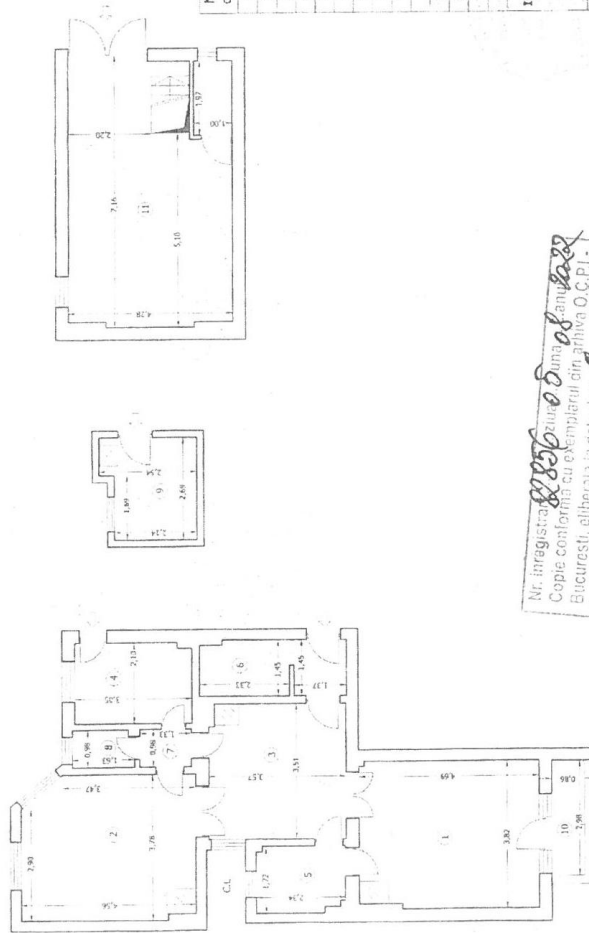
Exact Value Project S.R.L.



ANEXA III - RELIEU

RELEVU APANĂ IMPIEȘI
Scara 1:100

Nr. Catastral al terenului: 21460-01-116
Adresa imobilului: Calea Dorobesti nr.15, Et. 1
Cartea Funciara colectiva nr.: UAT
Cod unitate individuala (U): Bucuresti, Sectorul 3



Recapitulatie suprafete

Nr. crt.	Denumire incalzire	Suprafata utila [mp]
1	Camera	17,50
2	Camera	16,37
3	Hol	12,52
4	Bucatarie	6,35
5	Baie	3,94
6	Vestibul	5,37
7	Vestibul	1,30
8	Camera	1,57
9	Camera servicii	5,89
TOTAL SUPRAFATA UTILA =		70,81 mp
10	Balconi	2,56
11	Mozicazie	28,33
SUPRAFATA TOTALA =		101,70 mp
Executant:		Data
S.C. AMBTRADING S.R.L.		11.2012
Ing. Alexandru Luciana Victoria		
Receptionist:		Data

Nr. inregistrare: 88856 ziua: 08.08.2012
Copie conforma cu exemplarul din arhiva O.C.P.I.
Bucuresti, eliberata la data de 09.08.2012
Terfiul: cu chitanta nr.
Referent:
L.S.

09.12.2012