



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. 2462/2021

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 1/20 NOIEMBRIE 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 18 DECEMBRIE 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 Balotești, str. Broscari nr. 71A, jud. Ilfov, având număr cadastral/topografic 242/3, înscris în Cartea Funciară numărul 52194 a localității Balotești, jud. Ilfov, compus din teren în suprafață de 278 m.p., cu destinație intravilan, categoria de folosință curți - construcții și construcția C1, edificată pe acesta, având regim de înălțime P+1E+M, în suprafață construită la sol de 87 m.p. (conform măsurătorilor cadastrale, actelor de proprietate, extrasului de carte funciară), cu o suprafață construită desfășurată de 261 m.p., identificată cu nr. cad. 242/3-C1 (prezentare succintă conform anexei II, care face parte integrantă din prezenta publicație de vânzare).

Imobilul descris mai sus este proprietatea debitorului **MIREA MARIAN**, cu domiciliul în Comuna Balotești, sat Balotești, str. Broscari nr. 71A, județul Ilfov.

Observații conform raportului de evaluare:

OBSERVAȚII 1: Imobilul Subiect privește doar numărul cadastral aferent. Între Imobilul Subiect și luciul de apă este o zonă de teren, cu regim juridic și cadastral diferit, ce nu este inclusă astfel în Imobilul Subiect. Conform identificării imobilului, fosa septică (îngropată) este posibil a fi amplasată, cel puțin parțial, pe acest segment de teren. Evaluarea este realizată sub ipoteza posibilității asigurării circulației pe acest spațiu și pentru utilizarea utilităților fără niciun fel de piedică. Imobilul Subiect este evaluat în ipoteza posibilității partajării beneficiilor aduse de întregul amplasament, conform celei mai bune utilizări, având în vedere drepturile diferite, fără a fi luate în considerare costuri adiționale posibil a fi generate (litigii, sau împărțirea beneficiilor rezultate, avocați etc (vz. și Cap. II.1-2, III.12, Cap. III.6-7).

OBSERVAȚII 2: La momentul inspecției nu s-a putut efectua inspecția în interiorul clădirii, finisarea și starea generală fiind estimată conform celor observate cu ochiul liber din exterior, conform informațiilor furnizate de către ambele părți și conform fotografiilor interioare puse la dispoziție de către creditor, de la momentul achiziției. Imobilul Subiect este evaluat în ipoteza unei stări generale și finisări conform celor descrise, în lipsa altor

documente și informații, precum și pe baza prevederilor legale pentru astfel de situații (vz. și Cap. II.1-4, III.2, III.7 și Cod Procedură Civilă, art. 836 al. 1, 2, 3, 5 și 8).

OBSERVAȚII 3: Conform celor comunicate la inspecție, de către proprietar, Imobilul Subiect necesită mici cheltuieli imediate după achiziție (reparații o centrală termică și înlocuire a doua centrală), în limita celor ce au putut fi cunoscute (vz. detaliere Cap. II.4+5). Evaluarea este realizată conform instrucțiunilor Clientului, în cea mai plauzibilă ipoteză, cu o stare efectivă a lucrărilor conform descrierii, cu lucrări executate legal și conform normelor, cu un stadiu de executare conform celui descris, sau un nivel al costurilor rămase conforme cu cele utilizate în Raport, în lipsa altor date și documente contrare, prezentate în timp util, conform prevederilor legale aplicabile (vz. și Cod Civil art. 537, 579, al.1, coroborat cu Cod Procedură Civilă, art. 814, 815, 836 al. 2, 5, 6 și 8). N.B.: *Aceste costuri rămase pot diferi față de cele estimate în Raport, în funcție de mai mulți factori, ce nu fac obiectul unei evaluări și care nu sunt considerate în evaluare (preferințe anume de design, eficiență energetică diferită, sau mai ridicată, amenajare peisagistică diferită, părți comune ce nu pot fi acoperite, includere suplimentară de instalații și sisteme (purificare, circulație aer, smart-home, etc), refaceri lucrări deja executate, schimbare sau adăugare elemente decorative, sau de mobilier încastrat, elemente neconform executate sau mai degradate, sau orice alte costuri neprevăzute, sau necunoscute evaluatorului, etc).*

OBSERVAȚII 4: Având în vedere condițiile extraordinare aplicabile pe termen scurt și mediu, generate întâi de pandemia de coronavirus, iar apoi de conflictele armate din Ucraina și Israel, în domeniul economic au fost generate incertitudini și riscuri însemnate, cu efecte și mai multe perturbări (probleme în lanțurile de aprovizionare, puseuri de cerere, pe anumite segmente, inflație la nivel ridicat pe termen scurt și mediu, dobânzi cu creștere foarte rapidă, la niveluri ridicate, urmate de descreșteri rapide). Astfel, luând în considerare necesitatea de marketizare adecvată conform definiției valorii de piață, ce depășește perioada prognozată pentru limitarea efectelor generate, în abordarea prudentă și în lipsa oricăror date certe ce ar indica oscilația prețurilor în această perioadă, nu au fost aplicate ajustări pentru condițiile de vânzare, evaluarea fiind realizată sub ipoteza specială a lipsei unor limitări suplimentare în acest interval de timp (vz și Cap. II.4-7, Cap. IV).

Licitația începe de la **pretul de 1.117.305 lei**, reprezentând valoarea stabilită conform art. 837 Cod procedură civilă.

Executarea silită se efectuează în baza:

- cererii de executare silită formulate de creditorul urmaritor **MIREA ANCA**, cu domiciliul în Municipiul Sibiu, str. Siretului nr. 11, sc. C, et. 1, ap. 45, județul Sibiu, în contradictoriu cu debitorul **MIREA MARIAN**, cu domiciliul în Comuna Balotești, sat Balotești, str. Broscari nr. 71A, județul Ilfov,
- titlului executoriu reprezentat de **contract de recunoaștere a împrumuturilor și de stabilire a termenului de restituire autentificat sub nr. 613/07.06.2019, la Birou Individual Notarial Dumitrache Valerica**,
- încheierii de încuviințare a executării silită cu numărul 749 din data de 13.01.2022, pronunțată de Judecătoria Buftea, în dosarul numărul 46429/94/2021,
- cererii de intervenție formulate de creditorul intervenient **PRIMĂRIA COMUNEI BALOTEȘTI**, cu sediul în com. Balotești, sat Săftica, Calea Bucureștilor nr. 89, jud. Ilfov, în contradictoriu cu debitorul **MIREA**

MARIAN, cu domiciliul în Comuna Balotești, sat Balotești, str. Broscari nr. 71A, județul Ilfov,

- titlului executoriu nr. 49298/22.11.2021 și a documentelor justificative reprezentate de somația nr. 49299, decizia de impunere anuală nr. 579/16.02.2022, sumarul de plată din data de 16.02.2022,
- încheierii emise de executorul judecătoresc în data de 20 noiembrie 2023, cu privire la stabilirea valorii de circulație a imobilului urmărit silit,
- încheierii emise de executorul judecătoresc în data de 20 noiembrie 2023, cu privire la stabilirea pretului imobilului urmarit silit, a termenului în vederea vânzării acestuia la licitație publică și 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 obligați să-l 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 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.

Prezenta publicație de vânzare, ce conține 7 (șapte) pagini, a fost emisă în 11 (unsprezece) 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 **MIREA ANCA**, cu domiciliul în Municipiul Sibiu, str. Siretului nr. 11, sc. C, et. 1, ap. 45, județul Sibiu,
 - creditorului intervenient **PRIMĂRIA COMUNEI BALOTEȘTI**, cu sediul în com. Balotești, sat Săftica, Calea Bucureștilor nr. 89, jud. Ilfov,
 - titularilor drepturilor (drepturi reale, alte sarcini, drepturi de preferință) înscrise în cartea funciara a imobilelor, **BANCA TRANSILVANIA SA CLUJ NAPOCA SUCURSALA BUCUREȘTI VEST**, cu sediul în București, B-dul IULIU MANIU, Nr. 6Q, parter, etaj 2 și etaj 3, Sectorul 6,
 - titularilor drepturilor (drepturi reale, alte sarcini, drepturi de preferință) înscrise în cartea funciara a imobilelor **BANCA TRANSILVANIA S.A.**, , Municipiul Cluj-Napoca, Calea DOROBANȚILOR, Nr. 30-36, Județ Cluj,
 - debitorului, proprietar al imobilului urmarit, **MIREA MARIAN**, cu domiciliul în Comuna Balotești, sat Balotești, str. Broscari nr. 71A, județul Ilfov,
 - organului fiscal local, **ADMINISTRAȚIA JUDEȚEANĂ A FINANȚELOR PUBLICE ILFOV**, cu sediul în București, str. Lucrețiu Pătrășcanu nr. 10, sector 3;
- III. câte un exemplar se va afișa, conform art. 839 alin. 3 Cod procedura civilă,
 - la Judecătoria Buftea, jud. Ilfov,
 - la Primăria Balotești, jud. Ilfov,
 - la sediul organului de executare,
 - la locul situării imobilului;
- IV. pentru îndeplinirea procedurii prevăzute de art. 839 alin. 4 Cod procedura civilă, se va proceda la:
 - publicarea în extras într-un ziar de circulație națională,
 - 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. N.R.



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 52194 Balotesti

Nr. cerere	41535
Ziua	31
Luna	01
Anul	2022

Cod verificare
10011793757



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:169

Adresa: Loc. Balotesti, Str Broscari, Nr. 71A, Jud. Ilfov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 242/3	278	278.538 mp

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 242/3-c1	Loc. Balotesti, Str Broscari, Nr. 71A, Jud. Ilfov	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:87 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
95926 / 13/06/2008 Contract De Ipoteca nr. 1001, din 12/06/2008 emis de BNP (ADEVÉRINTA NR 6827/11 06 2008);		
B3	SE NOTEAZA FAPTUL CA IMOBILUL ESTE SITUAT LA ADRESA: COM BALOTESTI; SAT BALOTESTI; STR. BROSCARI; NR 71 A; JUD ILFOV	A1, A1.1
154236 / 07/06/2018 Act Notarial nr. 656, din 06/06/2018 emis de Dumitrache Valerica; Act Notarial nr. 657, din 06/06/2018 emis de Dumitrache Valerica;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) MIREA MARIAN	A1, A1.1 / B.10
B9	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare, schimb, demolare, construire, inchiriere, alipire, dezmembrare, restructurare si amenajare 1) BANCA TRANSILVANIA SA , CIF:16418094	A1, A1.1
166807 / 10/06/2019 Act Notarial nr. 612, din 07/06/2019 emis de Dumitrache Valerica;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PARTAJ, cota actuala 1/2 1) MIREA MARIAN	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
154236 / 07/06/2018 Act Notarial nr. 656, din 06/06/2018 emis de Dumitrache Valerica; Act Notarial nr. 657, din 06/06/2018 emis de Dumitrache Valerica;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:592964 LEI Impreună cu celelalte obligații aferente creditului 1) BANCA TRANSILVANIA SA , CIF:16418094	A1, A1.1
41535 / 31/01/2022 Somatie nr. 2462/2021, din 28/01/2022 emis de SCPEJ Cosoreanu si Asociatii; Hotarare Judecatoreasca nr. 46429/94/2021, din 13/01/2022 emis de Judecatoria Buftea;		
C4	se noteaza urmarirea silita imobiliara pentru suma de 70604.10 lei reprezentand debit si cheltuieli de executare la cererea creditorului MIREA ANCA	A1, A1.1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 242/3	278	278.538 mp

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	278	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 242/3-c1	construcții de locuințe	87	Cu acte	S. construita la sol:87 mp;

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 dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 75 RON, -Dovada plata card online nr.12999/31-01-2022 în suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluționării,
08-02-2022

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
CORNEL ISPAS

(parafa și semnătura)

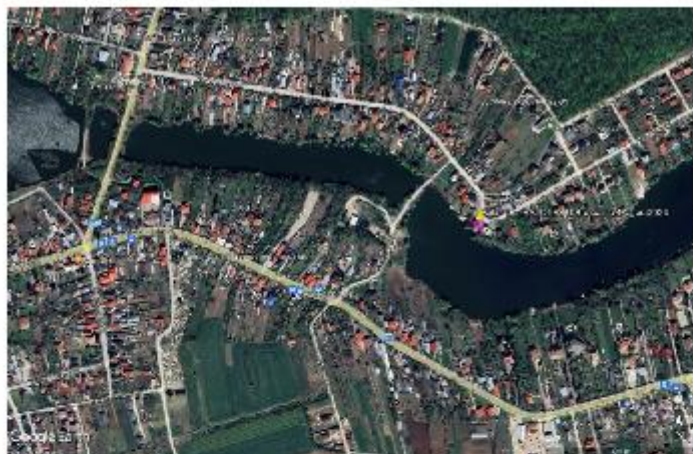
Referent,

(parafa și semnătura)

ANEXA II

PREZENTARE SUCCINTĂ TEREN ȘI CONSTRUCȚII

comuna Balotești, str. Broscari, nr. 71A, jud. Ilfov



Caracteristici

sursa: Google Earth

Coordonate Imobil:	44.623477N	Tip drum acces:	Drum public
	26.119038E	Nr. fronturi:	1
Suprafața teren:	278,00 (acte+ doc cad)	Deschidere totală:	Cca 15 ml
Destinație teren:	Rezidențial	Adâncime totală:	Cca ml
Suprafața construită:	Cca 87,0 m ² (la sol)	Formă teren:	trapezoidală
Suprafața utilă:	Cca 207,00 m ²	Înclinație:	Usor inclinat
Regim înalt:	P+2E	Pericole:	-
Acces:	Mediu / Lac	Întabulare/cadastru:	242/3
Coefficienti Urb. Prob	-	Carte Funciară:	52194

Data evaluării: **11.10.2023**

• **LOCALIZARE:** Imobilul Subiect este situat **semicentral**, în partea de Nord-Est a comunei/satului Balotești, în microzona Laguna Verde. **PUNCTE DE REPER** (linii pietonale): în partea de Est, la circa 950 ml – zona recepție complex Laguna Verde; în partea de Sud-Vest, la circa 1 km – intersecția dintre DJ101 (Șos. Unirii) cu DJ200B (str. Ion C. Brătianu).

• **ZONA:** Destinația generală a clădirilor din zona apropiată este una rezidențială, cu case de o calitate medie/peste medie, precum și cu spații de prestări servicii, de-a lungul căilor principale de acces (Șos. Unirii). Zona este una în general dezvoltată, în creștere, de un nivel calitativ general peste medie, raportat la alte unități administrativ-teritoriale similare. Localitatea este relativ 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: dimensiuni medii (câte o bandă de mers/sens), de o calitate generală medie. Traficul auto este unul ridicat la nivelul arterelor principale (Șos. Unirii). **Transportul public în comun** este satisfăcător dezvoltat în imediata apropiere, cu autobuze STB și microbuze, în regim maxi-taxi.

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

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 întabulare în cartea funciară, are rol fiscal

Link extern cu mai multe detalii și termene licitații: <http://www.executaresilita.ro/> – Dosar 2462/2021

www.ExactValue.ro

| membru corporativ ANEVAR

1