



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. 2940/2023

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 2/19 DECEMBRIE 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 17 IANUARIE 2024, 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 Tunari, str. Maria Calimachi nr. 13, jud. Ilfov, având număr cadastral/topografic 50901, înscris în Cartea Funciară numărul 50901 a localității Tunari, jud. Ilfov, compus din teren în suprafață de 1.000 m.p., având categoria de folosință curți-construcții și construcțiile edificate pe acesta, respectiv construcția C1, cu destinație de locuință, cu regim de înălțime S+P+1E+Pod (amenajat), în suprafață construită la sol de 201 m.p. și o suprafață construită desfășurată de 460 m.p. (din care la subsol: o suprafață utilă de 19,56 m.p. și o suprafață totală de 19,56 m.p., la parter: o suprafață utilă de 136,10 m.p. și o suprafață totală de 156,57 m.p., la etajul 1: o suprafață utilă de 137,49 m.p. și o suprafață totală de 175,85 m.p., la podul amenajat: o suprafață utilă 100 m.p. și o suprafață totală de 100 m.p.), identificată cu număr cadastral 50901-C1, construcția C2, cu destinație de locuință, cu regim de înălțime P+M, în suprafață construită la sol de 24 m.p. și cu o suprafață construită desfășurată de 53 m.p. (din care la parter: o suprafață utilă de 18,68 m.p. și o suprafață totală de 18,68 m.p., la mansardă: o suprafață utilă de 18,03 m.p. și o suprafață totală de 23,01 m.p.), identificată cu număr cadastral 50901-C2 și piscină (imobil prezentat succint conform anexei II, care face parte integrantă din prezenta publicație de vânzare).

Observații, conform raportului de evaluare: Conform verificărilor documentelor avute la dispoziție și a situației faptice din teren, la momentul inspecției, la clădiri [principală (C1), sau secundară (C2)], în relevu nu este menționată aria casei scării la subsol, nu este inclusă nici la aria totală, nu sunt menționate ariile construite separate pentru subsol, respectiv etaj, nu este măsurat și inclus podul amenajat la C1, nu sunt separate zonele de acces pe verticală, de aria camerelor, pe toate nivelurile, de la ambele clădiri. Totodată, în PAD, descrierile suprafețelor celor două corpuri sunt inversate și nu este reprezentată grafic, sau măsurată piscina. Se recomandă o actualizare cadastrală a ariilor construite și a releveelor. 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 (toate suprafețele incluse), în limita datelor disponibile, în lipsa altor date și documente contrare, prezentate în timp util (cu extinderea situației asupra ameliorațiilor, respectarea normelor legale, posibilitatea de intrare în legalitate după achiziție și fără cost necesar imediat după achiziție, 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).

Imobilul descris mai sus este proprietatea debitorilor FILIPOIU VASILE IULIAN și FILIPOIU FLORINA.

Licitația începe de la **prețul de 1.923.816 lei**, reprezentând 75% din valoarea stabilită pentru prima licitație conform art. 837 Cod procedură civilă rep.

Executarea silită se efectuează în baza:

- cererii de executare silită formulate de creditorul **GARANTI BANK S.A.**, , cu sediul în Municipiul București, Șos. Fabrica de Glucoza, Nr.5, BUSINESS CENTER NOVO PARK 3, Cladirea F, Et. 5-6, Sector 2, în contradictoriu cu debitorii **NITRO SOY SRL**, , cu sediul în Comuna Perișoru, Sat Perișoru, Str. Teiului, Nr. 15, județul Călărași, debitorul garant fidejutor **FILIPOIU VASILE IULIAN**, cu domiciliul în Comuna Tunari, sat Tunari, str. Maria Calimachi nr. 13, județul Ilfov, debitorul garant fidejutor **FILIPOIU FLORINA**, cu domiciliul în Comuna Tunari, sat Tunari, str. Maria Calimachi nr. 13, județul Ilfov, toți reprezentați convențional prin SCP Gae Simionescu & Asociații SCA și cu sediul ales în vederea comunicării actelor de procedură la SCP Gae Simionescu & Asociații SCA, din București, str. Nerva Traian nr. 3, et. 6, biroul 6, sector 3,
- titlului executoriu reprezentat de Contract de credit nr. 41053/22.11.2019, astfel cum a fost completat și modificat prin actul adițional nr. 1/18.11.2020, actul adițional nr. 2/12.11.2021, Contract de ipoteca mobiliara nr. 41054/22.11.2019, Contract de ipoteca Imobiliara autentificat sub nr. 1441/25.11.2019, la Birou Individual Notarial Olteanu Oana,
- încheierii de încuviințare a executării silite cu numărul 11051, din data de 13.10.2023, pronunțată de Judecătoria Buftea, în dosarul numărul 24567/94/2023,
- încheierii emise de executorul judecătoresc în data de 24 noiembrie 2023, cu privire la stabilirea valorii de circulație a imobilului urmarit silit,
- încheierii emise de executorul judecătoresc în data de 19 decembrie 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 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 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 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 9 (nouă) 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 procedura civilă,

- creditorului urmaritor/ipotecar **GARANTI BANK S.A.**, cu sediul în Municipiul București, Șos. Fabrica de Glucoza, Nr.5, BUSINESS CENTER NOVO PARK 3, Clădirea F, Et. 5-6, Sector 2 ,

- debitorului, proprietar al imobilului urmarit, **FILIPOIU VASILE IULIAN**, cu domiciliul în Comuna Tunari, sat Tunari, str. Maria Calimachi nr. 13, județul Ilfov, cu domiciliul ales în vederea comunicării actelor de procedură la SCP Gae Simionescu & Asociații SCA, din București, str. Nerva Traian nr. 3, et. 6, biroul 6, sector 3,

- debitorului, proprietar al imobilului urmarit, **FILIPOIU FLORINA**, cu domiciliul în Comuna Tunari, sat Tunari, str. Maria Calimachi nr. 13, județul Ilfov, cu domiciliul ales în vederea comunicării actelor de procedură la SCP Gae Simionescu & Asociații SCA, din București, str. Nerva Traian nr. 3, et. 6, biroul 6, sector 3,

- debitorului principal al raportului obligational, **NITRO SOY SRL**, , cu sediul în Comuna Perișoru, Sat Perișoru, Str. Teiului, Nr. 15, județul Călărași, cu sediul ales în vederea comunicării actelor de procedură la SCP Gae

Simionescu & Asociații SCA, din București, str. Nerva Traian nr. 3, et. 6, biroul 6, sector 3,

- organului fiscal local, **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 Tunari, 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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 50901 Tunari

Nr. cerere	420202
Ziua	23
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare

100159670009



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:5364

Nr. cadastral vechi:3321

Adresa: Loc. Tunari, Str Maria Calimachi, Jud. Ilfov

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	50901	1.000	suprafata din masuratorile cadastrale este de 1000 mp

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	50901-C1	Loc. Tunari, Cvartal 33, Str Maria Calimachi, Nr. 13, Jud. Ilfov	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:201 mp; Construita din caramida in anu 2009, fara lift, cu certificat energetic. Suprafata construita desfasurata=460mp
A1.2	50901-C2	Loc. Tunari, Cvartal 33, Str Maria Calimachi, Nr. 13, Jud. Ilfov	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:24 mp; Construita din lemn in anul 2001, fara certificat energetic, fara lift. Suprafata construita desfasurata=53mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
59009 / 18/04/2013		
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE NR.305, din 17/04/2013 emis de OLTEANU OANA (act notarial nr. CONTRACT DE IPOTECA IMOBILIARA NR.306/17-04-2013 emis de OLTEANU OANA);		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) FILIPOIU FLORINA 2) FILIPOIU VASILE IULIAN, sotii	A1, A1.1, A1.2
B5	Se noteaza interdictiile de instrainare, grevare, comasare, dezmembrare, inchiriere, construire si demolare 1) GARANTI BANK S.A., CIF:25394008	A1, A1.1, A1.2
375023 / 26/11/2019		
Act Notarial nr. 1441, din 25/11/2019 emis de Olteanu Oana;		
B6	Se noteaza interdictiile de instrainare, grevare cu sarcini, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare 1) GARANTI BANK S.A., CIF:25394008	A1, A1.1, A1.2
400362 / 13/12/2019		
Act Notarial nr. 1561, din 12/12/2019 emis de Olteanu Oana;		
B7	se noteaza interdictia de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare 1) GARANTI BANK SA, CIF:25394008	A1, A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
59009 / 18/04/2013		
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE NR.305, din 17/04/2013 emis de OLTEANU OANA (act notarial nr. CONTRACT DE IPOTECA IMOBILIARA NR.306/17-04-2013 emis de OLTEANU OANA);		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:106650 EUR plus dobanzi, comisioane, celorlalte costuri aferente 1) GARANTI BANK S.A., CIF:25394008	A1, A1.1, A1.2
375023 / 26/11/2019		
Act Notarial nr. 1441, din 25/11/2019 emis de Olteanu Oana;		

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

Pagina 1 din 4

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

Formular versiunea 1.1

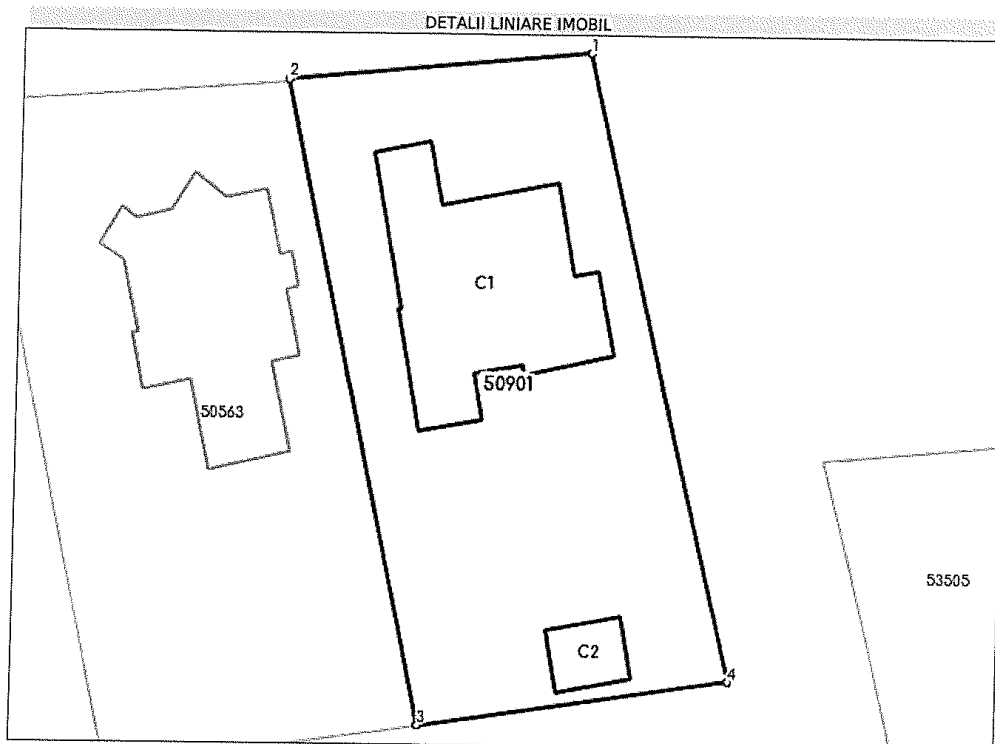
Înscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C4	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:700000 LEI și celelalte obligatii aferente creditului 1) GARANTI BANK S.A , CIF:25394008	A1, A1.1, A1.2
400362 / 13/12/2019		
Act Notarial nr. 1561, din 12/12/2019 emis de Olteanu Oana;		
C5	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:300000 LEI Impreuna cu celelalte obligatii aferente creditului 1) GARANTI BANK SA , CIF:25394008	A1, A1.1, A1.2
383261 / 28/09/2023		
Somatie nr. 58095, din 26/09/2023 emis de Dobra Ofelia-Camelia; Hotarare Judecatoreasca nr. INCHEIERE, din 12/09/2023 emis de JUD CALARASI;		
C8	se noteaza urmarirea imobilului pentru suma de 38443,88 Lei la solicitarea creditorului BNP PARIBAS LEASING SOLUTIONS IFN S.A. , debitor FILIPOIU FLORINA prin bej Dobra Ofelia-Camelia	A1, A1.1, A1.2
420202 / 23/10/2023		
Hotarare Judecatoreasca nr. Incheiere civila nr.11051/2023 din Dosar. Nr.24567/94/2023, din 13/10/2023 emis de JUDECATORIA BUFTEA; Somatie nr. -, din 20/10/2023 emis de SCPEJ COȘOREANU & ASOCIAȚII; Somatie nr. -, din 20/10/2023 emis de SCPEJ COȘOREANU & ASOCIAȚII;		
C9	- Se noteaza urmarirea silita asupra imobilului pentru suma de 276144,86 Lei la cererea creditoarei GARANTI BANK S.A impotriva debitorului FILIPOIU FLORINA, FILIPOIU VASILE IULIAN prin BEJ Ștefan Florin-Cătălin in dosar de executare silita nr 2940/2023	A1, A1.1, A1.2

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
50901	1.000	suprafața din măsurătorile cadastrale este de 1000 mp

* 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	1.000	33	112	-	Teren intravilan împrejmuit cu gard de lemn

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	50901-C1	construcții de locuințe	201	Cu acte	S. construită la sol:201 mp; Construită din caramida în anu 2009, fara lift, cu certificat energetic. Suprafața construită desfășurată=460mp
A1.2	50901-C2	construcții de locuințe	24	Cu acte	S. construită la sol:24 mp; Construită din lemn în anul 2001, fara certificat energetic, fara lift. Suprafața construită desfășurată=53mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	21.415

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	46.707
3	4	22.154
4	1	45.608

** 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 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.12349/23-10-2023 în suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluționării,
27-10-2023

Asistent Registrator,
Ilona-Cristina Ivan

Referent,

Data eliberării,
//___

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

ANEXA II

PREZENTARE SUCCINTĂ TEREN ȘI CONSTRUCȚII

loc. Tunari, str. Maria Calimachi, nr. 13, jud. Ilfov



Caracteristici

sursa: Google Earth

Coordonate Imobil:	44.553465N	Tip drum acces:	Drum public
	26.140359E	Nr. fronturi:	2
Suprafața teren:	1.000,00 (acte+ doc cad)	Deschidere totală:	Cca 21,42 ml
Destinație teren:	Rezidențial	Adâncime totală:	Cca ml
Suprafața construită:	Cca 201,0 m ² (la sol)	Formă teren:	dreptunghiulara
Suprafața utilă:	Cca 429,86 m ²	Înclinație:	Plan
Regim înalt:	P+2E	Pericole:	-
Acces:	Mediu / Uzual	Întabulare/cadastru:	3321
Coefficienti Urb. Prob	-	Carte Funciară:	50901

Data evaluării: 17.11.2023

• **LOCALIZARE:** Imobilul Subiect este situat **semicentral**, în partea de Nord a municipiului București, în localitatea Tunari. **PUNCTE DE REPER** (linii pietonale): în partea de Sud, la circa 2,3 km – intersecția dintre DJ200B și Șos. de Centură a mun. București (DNCB); în partea de Sud, la circa 100 ml – canalul Bălții Pasărea; în partea de Nord, la circa 1,5km – limita de Nord a loc. Tunari.

• **ZONA:** Destinația generală a clădirilor din zona apropiată este una rezidențială, cu case de o calitate peste medie, precum și cu spații de prestări servicii, de-a lungul căilor principale de acces (DJ200B / DNCB). Zona este una în general dezvoltată, în creștere, de un nivel calitativ general peste medie, raportat la alte unități administrativ-teritoriale similare. Localitatea este aproape de centrul polului principal de dezvoltare din zona geografică respectivă (aria administrativă a mun. București/zona Pipera/Băneasa). **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 (DJ200B / DNCB). **Transportul public în comun** este bine dezvoltat în apropiere, cu autobuze și microbuze; transportul public dezvoltat este la nivelul arterelor principale, la peste 300 ml distanță.

• **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 2940/2023