



**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. 3109/2023**

## **PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 2/19 IANUARIE 2024**

Noi, **Societate Civilă Profesională de Executori Judecătorești Coșoreanu & Asociații**, executori judecătorești numiți în circumscripția **Curții de Apel București**, cu toate datele de identificare din antet,

Potrivit dispozițiilor art. 839 Cod procedură civilă, aducem la cunoștință generală următoarele:

**In data de 13 FEBRUARIE 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 APARTAMENT NR. 208, situat în București, Șoseaua Giurgiului nr. 107, bl. G, sc. 6, et. 6, Sector 4, având număr cadastral/topografic 216401-C1-U96, înscris în Cartea Funciară numărul 216401-C1-U96 a localității Sector 4, București, compus din două camere și dependințe, cu o suprafață utilă de 45,39 m.p., conform actelor de proprietate și extrasului de carte funciară pentru informare, respectiv o suprafață utilă de 45,968 m.p., plus balcon în suprafață de 7,01 m.p., astfel rezultând o suprafață utilă de totală de 52,978 m.p., conform releveului (conform releveu apartament: camera 16,932 m.p., camera 1,55 m.p., bucătărie 8,75 mp., baie 5,352 m.p., cămară 1,219 m.p., debara 0,55 m.p., hol 2,665 m.p., sas 0,95 m.p.) împreună cu cota parte indiviză de 0,37% din părțile și dependințele comune ale imobilului, care prin natura și destinația lor sunt în folosința comună a tuturor coproprietarilor, precum și cota indiviză de 6,37 m.p. din terenul aferent imobilului bloc, întabulat în Cartea Funciară nr. 216401 a loc. Sector 4, București, atribuit în folosință pe întreaga durată a construcției-bloc.**

Imobilul descris mai sus este proprietatea debitorului ZARIOIU ION DAN, cu domiciliul în Municipiul București, Șos. Giurgiului nr. 107, bl. G, sc. 6, et. 5, ap. 203, Sector 4.

Licitația începe de la **prețul de 220.011 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 ALPHA BANK ROMANIA S.A., cu sediul în Municipiul București, ȘOS. BUCUREȘTI PLOIEȘTI, NR.172 176, CLADIREA PLATINUM BUSINESS CONVENTION CENTER, ET.4, Sector 1, prin avocat I.K. ROKAS & PARTNERS - CONSTANTINESCU, RADU & IONESCU S.P.A.R.L., cu sediul procedural la I.K. ROKAS & PARTNERS - CONSTANTINESCU, RADU & IONESCU S.P.A.R.L., în Municipiul București, str. Polonă nr. 45, et. 2 și 3, Sector 1, în

- contradictoriu cu debitorul ZARIOIU ION DAN, cu domiciliul în Municipiul București, Șos. Giurgiului nr. 107, bl. G, sc. 6, et. 5, ap. 203, Sector 4,
- titlului executoriu reprezentat de Contract de credit ipotecar nr. 195/21.08.2007, Contract de Ipoteca autentificat prin încheierea nr. 1523/21.08.2007, la B.N.P. Elena Căpâlnaș, Contract de credit ipotecar nr. 259/09.11.2007, Contract de Ipoteca nr. 260/09.11.2007, autentificat prin încheierea nr. 2187/09.11.2007, la B.N.P. Elena Căpâlnaș, Contract de credit ipotecar nr. 022/02.05.2007, Contract de Ipoteca autentificat prin încheierea nr. 1347/02.05.2007, la B.N.P.A. Costescu Elisabeta, Costescu Nicolae Dragos și Stroe Monica Stefania,
  - încheierii de încuviințare a executării silite din data de 06.11.2023, pronunțată de Judecătoria Sectorului 4, în dosarul numărul 30059/4/2023,
  - încheierii emise de executorul judecătoresc în data de 21 decembrie 2023, cu privire la stabilirea valorii de circulație a imobilului urmărit silit,
  - încheierii emise de executorul judecătoresc în data de 19 ianuarie 2024 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 5 (cinci) pagini, a fost emisă în 8 (opt) 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 **ALPHA BANK ROMANIA S.A.**, cu sediul în Municipiul București, ȘOS. BUCUREȘTI PLOIEȘTI, NR.172 176, CLADIREA PLATINUM BUSINESS CONVENTION CENTER, ET.4, Sector 1, prin avocat I.K. ROKAS & PARTNERS - CONSTANTINESCU, RADU & IONESCU S.P.A.R.L., cu sediul procedural la I.K. ROKAS & PARTNERS - CONSTANTINESCU, RADU & IONESCU S.P.A.R.L., în Municipiul București, str. Polonă nr. 45, et. 2 și 3, Sector 1 ,

- debitorului, proprietar al imobilului urmarit, **ZARIOIU ION DAN**, cu domiciliul în Municipiul București, Șos. Giurgiului nr. 107, bl. G, sc. 6, et. 5, ap. 203, Sector 4,

- organului fiscal local, **ADMINISTRAȚIA SECTORULUI 4 A FINANȚELOR PUBLICE - Persoane Fizice**, cu sediul în București, B-dul. Constantin Brâncoveanu nr. 2, sector 4;

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

- la Judecătoria Sectorului 4 București
- la Primăria Sectorului 4 București,
- 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 Registrul electronic de publicitate a vânzării bunurilor supuse executării silite, pe pagina de internet [www.unejr.ro](http://www.unejr.ro) a U.N.E.J,
- publicarea pe pagina de internet [www.executaresilita.ro](http://www.executaresilita.ro) a SCPEJ Coșoreanu & Asociații.

Executor Judecătoresc,  
Ștefan Florin Cătălin

## ANEXA



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 4

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 216401-C1-U96 Bucuresti Sectorul 4

Nr. cerere	102690
Ziua	15
Luna	11
Anul	2023

Cod verificare  
100160693847



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Unitate individuală

Nr. CF vechi:18986BIS  
Nr. cadastral vechi:613/208

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 4, Jud. Bucuresti, Sos. Giurgiului, nr. 107, bl. G, sc. 6, et. 6, ap. 208

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

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	216401-C1-U96	-	45,39	.	0	Descriere: compus din 2 camere si dependinte cu o suprafata utila de 45,39 mp;- teren aferent in cota indiviza de 0,37%

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>1077270 / 12/11/2007</b>		
Contract Vanzare-Cumparare nr. 2186, din 09/11/2007 emis de BNP CAPALNAS ELENA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE Cota: 1/1, dobandit prin CUMPARARE, cota actuala 1/1 1) ZARIOIU ION DAN, NECASATORIT	A1

**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>1077270 / 12/11/2007</b>		
Contract De Ipoteca nr. 2187, din 09/11/2007 emis de BNP ELENA CAPALNAS;		
C1	INSCRIERE, drept de IPOTECA, Valoare: Sarcini:se inscrie ipoteca pentru suma de 56.250 EURO si celelalte obligatii de plata aferente creditului si notarea INTERDICTIEI de INSTRAINARE si GREVARE 1) ALPHA BANK ROMANIA SA - SUCURSALA OBREGIA	A1
<b>102690 / 15/11/2023</b>		
Hotarare Judecatoreasca nr. fn, din 06/11/2023 emis de Judecătoria Sector 4 (dos 30059/4/2023);		
C2	se notează urmărirea silită a imobilului, pentru suma de 41.878,60 EURO, +10688,43 lei în dosarul de executare nr. 3109/2023 - Executor judecătoresc FLORIN CĂTĂLIN ȘTEFAN, ca urmare a cererii formulată de creditorul ALPHA BANK ROMANIA SA	A1

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Bucuresti Sectorul 4, Jud. Bucuresti, Sos. Giurgiului, nr. 107, bl. G, sc. 6, et. 6, ap. 208

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

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	216401-C1-U96	-	45,39	.	0	Descriere: compus din 2 camere si dependinte cu o suprafata utila de 45,39 mp;- teren aferent in cota indiviza de 0,37%

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in 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 dezbaterăa succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in condițiile legii.

S-a achitat tariful de 75 RON, -Dovada plata card online nr.2654/15-11-2023 in suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 241.

Data soluționării,  
17-11-2023

Data eliberării,

\_\_/\_\_/\_\_

Asistent Registrator,  
BRINDUSA-RUXANDRA OSEACA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)