



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. 3389/2023

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 3389/11 MARTIE 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 04 APRILIE 2024, 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, Intrarea Neatârării, nr. 4, sector 1, compus din: teren în suprafața totală de 376 mp (conform măsurătorilor cadastrale) și 378 mp (conform actelor de proprietate, extrasului de carte funciara), cu destinație intravilan, categoria de folosință curți/ construcții, identificat cu număr cadastral 244242 + construcția C1 reprezentată de locuința unifamilială, în suprafața construită la sol de 69 mp (conform măsurătorilor cadastrale, actelor de proprietate, extrasului de carte funciara), cu o suprafață construită desfasurată de 69 mp, identificată cu număr cadastral 244242-C1 + construcția C2 reprezentată de anexa gospodăreasca, în suprafața construită la sol de 8 mp (conform măsurătorilor cadastrale, actelor de proprietate, extrasului de carte funciara), identificată cu număr cadastral 244242-C2 + construcția C3 reprezentată de anexa-depozitare, în suprafața construită la sol de 3 mp (conform măsurătorilor cadastrale, actelor de proprietate, extrasului de carte funciara), identificată cu număr cadastral 244242-C3, toate intabulate în Cartea Funciara nr. 244242 a Sectorului 1 București, descris conform anexei I, care face parte integrantă din prezenta publicație de vânzare.

OBSERVAȚII CONFORM RAPORTULUI DE EVALUARE:

Imobilul subiect (clădirea) reprezintă o jumătate dintr-o clădire de tip duplex. Partea aferentă imobilului subiect a beneficiat de o renovare completă, relativ recentă (câțiva ani), după vechimea efectivă observată din exterior, prin fotografiile de tip street-view sau prin satelit. Evaluarea este realizată în ipoteza unei clădiri complet renovate (renovare capitală) și cu o suprafață utilă echivalentă unei locuințe de circa 3 camere, în lipsa altor date în afara celor prezente.

Lotul de teren are o deschidere redusă și o subdezvoltare în raport cu coeficienții urbanistici ai zonei.

Imobilul descris mai sus este proprietatea debitorului POPA CARMEN-ADINA, cu domiciliul în Municipiul București, Int.Neatârării nr.4, Sector 1.

Licitația începe de la pretul de 1.069.819 lei, reprezentând valoarea stabilita conform art. 837 Cod procedură civilă.

Executarea silită se efectuează în baza:

- cererii de executare silita 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, in contradictoriu cu debitorii:
 1. POPA CARMEN-ADINA, cu domiciliul în Municipiul București, Int.Neatârării nr.4, Sector 1,
 2. STANCIU MIHAELA OLIVIA, cu domiciliul în Municipiul București, str. Emanoil Porumbaru nr. 86, et. Pod, Sector 1,
- titlurilor executorii reprezentate de:
 1. Contract de credit nr. 276HPST181240001/04.05.2018, împreună cu condițiile generale și condițiile speciale,
 2. Contract de ipoteca mobiliara nr. CIM/1/276HPST181240001/04.05.2018,
 3. Contract de ipoteca Imobiliara autentificat sub nr. 430/04.05.2018, la S.P.N. Dictum,
- încheierii de încuviințare a executării silite din data de 08.12.2023, pronunțată de Judecătoria Sectorului 1, în dosarul numărul 44771/299/2023,
- incheierii emise de executorul judecatoresc in data de 11 martie 2024 cu privire la stabilirea valorii de circulație a imobilului urmărit silit,
- incheierii emise de executorul judecatoresc in data de 11 martie 2024 cu privire la stabilirea prețului imobilului urmărit silit, a termenului în vederea vânzării acestuia la licitație publică și actualizarea cheltuielilor de executare.

Imobilul este grevat de sarcini conform ANEXEI II ce face parte integranta din prezenta publicatie de vanzare.

Toți cei care pretind vreun drept asupra imobilelor sunt obligati să-l aducă la cunoștință executorului judecătoresc, în scris, înainte de data stabilita pentru vanzare, in termenul si sub sanctiunile prevazute 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 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.

Prezenta publicație de vânzare, ce conține 7 pagini, a fost emisă în 14 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 **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 urmărit, **POPA CARMEN-ADINA**, cu domiciliul în Municipiul București, Int.Neatârării nr.4, Sector 1,

- debitorului **STANCIU MIHAELA OLIVIA**, cu domiciliul în Municipiul București, str. Emanoil Porumbaru nr. 86, et. Pod, Sector 1,

- titularilor de sarcini înscrise în cartea funciara a imobilului:

• **TRESOR LE PALAIS SRL (fosta DANGERS SRL)**, cu sediul în Timisoara, str. Radu Tudoran, nr. 18, județul Timis,

• **SCPEJ PETICARU, IORDACHE SI ASOCIATII**”, cu sediul în Municipiul București, str. Gheorghe Danielopol, nr. 1, parter, ap. 1, sector 4 – referitor la dosarul de executare nr. 417EP/2022,

- organului fiscal local, **ADMINISTRATIA SECTORULUI 1 A FINANTELOR PUBLICE BUCURESTI**, cu sediul în București, str. Caransebes, nr. 1, sector 1,

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

- la Judecătoria Sectorului 1 București,

- la Primăria Sectorului 1 Bucuresti, cu sediul in Bucuresti, Bd. Banu Manta, nr. 9, sector 1,
- la sediul organului de executare,
- la locul situării imobilului - Municipiul Bucuresti, Intrarea Neatârării, nr. 4, sector 1,

IV. pentru indeplinirea procedurii prevazute de art. 839 alin. 4 Cod procedura civila, se va proceda la:

- publicarea in extras intr-un ziar de circulatie nationala,
- 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 Coşoreanu & Asociații.

Executor Judecătoresc,
MĂCIUCĂ MIRELA - DANA

Red. cs

ANEXA I



Caracteristici

sursa: Google Earth

Coordonate Imobil: 44.485928N	Tip drum acces: Drum public
26.042397E	Nr. fronturi: 1
Suprafața teren: 376,00 (acte+ doc cad)	Deschidere totală: Cca 10,58 ml
Destinație teren: Rezidențial	Adâncime totală: Cca ml
Suprafața construită: Cca 69,0 m ² (la sol)	Formă teren: dreptunghiulara
Suprafața utilă: Cca 53,00 m ²	Înclinație: Plan
Regim înalt: parter	Pericole: -
Acces: Mediu / Uzual	Întabulare/cadastru: 28430
Coefficienti Urb. Prob -	Carte Funciară: 244242

Data evaluării: 21.02.2024

• **LOCALIZARE:** Imobilul Subiect este situat periferic, în partea de Nord-Vest a municipiului București, în microzona Bucureștii Noi - Dămăroaia. **PUNCTE DE REPER** (linii pietonale): în partea de Nord-Est, la circa 150 ml – intersecția dintre bd. Gloriei și str. Neatârării; în partea de Sud-Vest, la circa 500 ml – intersecția dintre bd. Gloriei, str. Jiului și bd. Bucureștii-Noi.

• **ZONA:** Destinația generală a clădirilor din zona apropiată este una rezidențială, cu case/blocuri de o calitate medie/peste medie, precum și cu spații de birouri, sau de prestări servicii, de-a lungul căilor principale de acces (bd. Bucureștii-Noi, str. Jiului, bd. Gloriei). **ACCESUL** auto/pietonal în zonă se realizează pe drumuri asfaltate de bună calitate. Ultimul segment de drum, pe o distanță de circa 50 ml, se realizează pe un drum public de acces, de dimensiuni sub medii, de o calitate generală medie (Intrarea Neatârării, din str. Neatârării), drum care se înfundă. Traficul auto este unul ridicat la nivelul arterelor principale (bd. Bucureștii-Noi). Transportul în comun este bine dezvoltat în această zonă, fiind reprezentat de autobuze, tramvaie, microbuze în regim maxi-taxi; cea mai apropiată stație de metrou, „Jiului”, se află la o distanță de aproximativ 600 ml spre Sud-Vest.

• **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 3389/2023



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 1

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 244242 București Sectorul 1

Nr. cerere 142619
Ziua 20
Luna 12
Anul 2023

Cod verificare
100162681737



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 114752
Nr. cadastral vechi: 28430

Adresa: Loc. București Sectorul 1, Intr. Neatârării, Nr. 4, Jud. București

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	244242	Din acte: 378 Masurata: 376	Descriere: teren in proprietate; trecut in RTI la nr. 2377/1995

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	244242-C1	Loc. București Sectorul 1, Intr. Neatârării, Nr. 4, Jud. București	S. construita la sol: 69 mp; C1 locuinta cu o suprafata construita la sol de 69mp;
A1.2	244242-C2	Loc. București Sectorul 1, Intr. Neatârării, Nr. 4, Jud. București	S. construita la sol: 8 mp; C2 magazine - 8mp;
A1.3	244242-C3	Loc. București Sectorul 1, Intr. Neatârării, Nr. 4, Jud. București	S. construita la sol: 3 mp; C3 wc - 3mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
39296 / 07/05/2018	
Act Notarial nr. 429, din 04/05/2018 emis de NP Malaianu Ana-Teodora;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) POPA CARMEN ADINA , (Bun propriu)	A1, A1.1, A1.2, A1.3
Act Notarial nr. 430, din 04/05/2018 emis de NP Malaianu Ana-Teodora;	
B3 Se noteaza conform art. 23 (B) lit. h din Legea 7/1996 republicata si art. 902 alin. 2 pct. 8 din Codul Civil, interdictia de grevare cu sarcini si servituti in favoarea ALPHA BANK ROMANIA SA,	A1, A1.1, A1.2, A1.3

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
39296 / 07/05/2018	
Act Notarial nr. 430, din 04/05/2018 emis de NP Malaianu Ana-Teodora;	
C1 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 335736 LEI plus celelalte obligatii de plata aferente creditului, 1) ALPHA BANK ROMANIA SA , CIF: 5062063	A1, A1.1, A1.2, A1.3
26280 / 06/03/2023	
Somatie nr. DOSAR EXECUTARE nr. 417EP/2022, din 06/03/2023 emis de S.C.P.E.J. prin executor judecatoresc PETICARU EDUARD; Somatie nr. 417EP, din 06/03/2023 emis de PETICARU EDUARD; in baza Incheierii de incuviintare din data de 10.01.2023, pronuntata in Dosar nr. 593/299/2023 de JUDECATORIA SECTORULUI 1 BUCUREȘTI SECTIA A II-A CIVILA se noteaza urmarirea imobilului inscris sub A1, conform Dosar de Executare nr. 417EP/2022 aflat pe rolul Biroului Executorului Judecatoresc PETICARU EDUARD, la cererea creditorului DANGERS S.R.L., pentru recuperarea creantei in suma 41.882,11 LEI reprezentand cheltuieli de executare silita in sarcina debitoarei POPA CARMEN ADINA	A1, A1.1, A1.2, A1.3
142619 / 20/12/2023	
Hotarare Judecatoreasca nr. dosar nr. 44771/299/2023, din 08/12/2023 emis de judecatoria sectorului 1 București; Somatie nr. dosar executare silita nr. 3389/2023, din 18/12/2023 emis de SCPEJ COȘOREANU &	

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.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

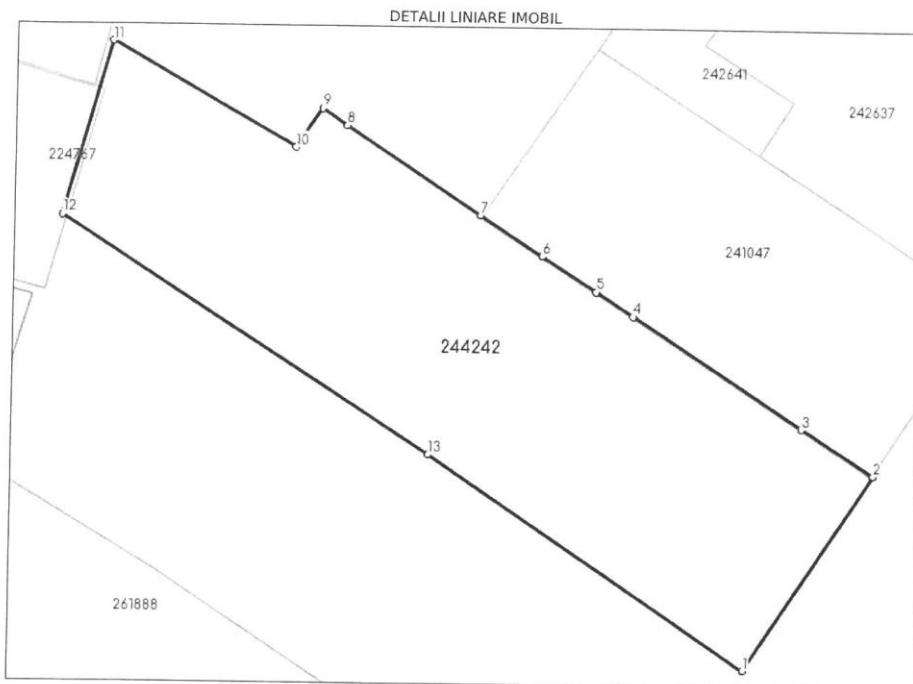
Carte Funciară Nr. 244242 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 1

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
ASOCIAȚII;	
C6 se notează urmărirea silită imobiliară pentru suma de 324637,73 Lei reprezentând debit și cheltuieli de executare in favoarea creditorului ALPHA BANK ROMANIA SA	A1, A1.1, A1.2, A1.3

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
244242	Din acte: 378 Masurata: 376	Descriere:teren in proprietate;trecut in RTI la nr.2377/1995

* 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	376	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	244242-C1	construcții de locuințe	69	Cu acte	S. construita la sol:69 mp; C1 locuinta cu o suprafata construita la sol de 69mp;
A1.2	244242-C2	construcții anexa	8	Cu acte	S. construita la sol:8 mp; C2 magazie - 8mp;
A1.3	244242-C3	construcții anexa	3	Cu acte	S. construita la sol:3 mp; C3 wc - 3mp;

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	10.581