



## 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. 3/08 APRILIE 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:

**În data de 09 MAI 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 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 **prețul 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 silite 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 de încuviințare a executării silite cu numărul 11246 din data de 18.10.2023, pronunțată de Judecătoria Buftea, în dosarul numărul 24333/94/2023,
- cererii de intervenție formulate de creditorul intervenient **BANCA TRANSILVANIA S.A.**, cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Dorobanților nr. 30-36, jud. Cluj, cu sediul ales pentru comunicarea actelor de procedură în București, Bd. Dimitrie Pompeiu nr. 6A, et. 4, sector 2, în contradictoriu cu debitorul **MIREA MARIAN**, cu domiciliul în Comuna Balotești, sat Balotești, str. Broscari nr. 71A, județul Ilfov,
- titlurilor executorii contractul de credit nr. 163523/05.06.2018, contractul de ipotecă mobilă pe sume de bani viitoare nr. 163523/CES/05.06.2018, contractul de ipotecă mobilă asupra creanțelor existente sau viitoare și soldului contului curent nr. 163523/CES/01/05.06.2018, contractul de credit ipotecar nr. 364353/06.06.2018, contractul de ipotecă mobilă pe sume de bani viitoare nr. 364353/CES/01/06.06.2018, contractul de ipotecă mobilă asupra creanțelor existente sau viitoare și soldului contului curent nr. 364353/CES/02/06.06.2018, contractul de ipotecă, autentificat prin încheierea nr. 657/06.06.2018, la S.P.N. Dumitrache Valerica și Stănescu Alexandra Gabriela,
- încheierii de încuviințare a executării silite cu numărul 240 din data de 09.01.2024, pronunțată de Judecătoria Buftea, în dosarul numărul 31462/94/2023,
- 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 08 aprilie 2024, cu privire la reluarea executării silite 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.

Garanția 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 autentica in original, daca este cazul, iar persoanele juridice trebuie să prezinte certificatul de înmatriculare (in 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 sa precizeze intinderea acestuia si un certificat constatator emis de registrul comertului 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 facut evaluarea sau, in lipsa unei asemenea oferte, chiar de la acest preț.

Prezenta publicație de vânzare, ce conține 7 (șapte) pagini, a fost emisa în 10 (zece) exemplare care vor fi depuse, comunicate, afisate si publicate, dupa cum urmeaza:

- I. un exemplar se va depune in dosarul de executare;
- II. cate un exemplar se va comunica potrivit art. 840 Cod procedura civila,
  - 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,
  - creditorului intervenient, **BANCA TRANSILVANIA S.A.**, cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Dorobanților nr. 30-36, jud. Cluj, cu sediul ales pentru comunicarea actelor de procedură în București, Bd. Dimitrie Pompeiu nr. 6A, et. 4, sector 2,
  - 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. cate un exemplar se va afisa, conform art. 839alin. 3 Cod procedura civila,
  - la Judecătoria Buftea, jud. Ilfov,
  - la Primăria Balotești, jud. Ilfov,
  - la sediul organului de executare,
  - la locul situației imobilului;
- 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](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,  
Coșoreanu Iulian Ilie

## 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. 52194 Balotesti

|            |       |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 41535 |
| Ziua       | 31    |
| Luna       | 01    |
| Anul       | 2022  |

Cod verificare  
100111793757



**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       |
|---|--|-----------------|
| <b>95926 / 13/06/2008</b>   |  |                 |
| 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        |
| <b>154236 / 07/06/2018</b>  |  |                 |
| 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<br>1) <b>MIREA MARIAN</b>  | A1, A1.1 / B.10 |
| B9  | se noteaza interdictiile de instrainare, grevare,schimb,demolare, construire,inchiriere,alipire,dezmembrare, restructurare si amenajare<br>1) <b>BANCA TRANSILVANIA SA, CIF:16418094</b> | A1, A1.1        |
| <b>166807 / 10/06/2019</b>  |  |                 |
| Act Notarial nr. 612, din 07/06/2019 emis de Dumitrache Valerica;   |  |                 |
| B10   | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PARTAJ, cota actuala 1/2<br>1) <b>MIREA MARIAN</b>   | A1, A1.1        |

**C. Partea III. SARCINI**

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini  |   | Referințe |
|---|---|-----------|
| <b>154236 / 07/06/2018</b>  |   |           |
| 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 Împreună cu celelalte obligatii aferente creditului<br>1) <b>BANCA TRANSILVANIA SA, CIF:16418094</b>         | A1, A1.1  |
| <b>41535 / 31/01/2022</b>   |   |           |
| 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<br><b>MIREA ANCA</b> | A1, A1.1  |

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

Pagina 1 din 2

Extrase pentru informare on-line la adresa [epay.ancpl.ro](http://epay.ancpl.ro)

Formular versiunea 1.1

## 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      | curti 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 dezbateră 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)

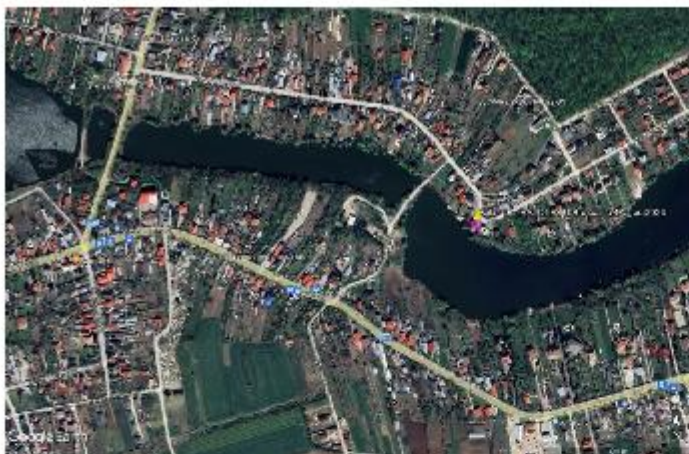
Referent,

(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:      | Rezidential                      | Adâncime totală:     | Cca ml        |
| Suprafața construită:  | Cca 87,0 m <sup>2</sup> (la sol) | Formă teren:         | trapezoidală  |
| Suprafața utilă:       | Cca 207,00 m <sup>2</sup>        | 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 intabulare în cartea funciară, are rol fiscal

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

[www.ExactValue.ro](http://www.ExactValue.ro)

| membru corporativ ANEVAR

1