



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. 3402/2023

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 1/16 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 12:00**, va avea loc la sediul SCPEJ Coșoreanu & Asociații din București, Șoseaua Kiseleff nr. 9, Sector 1, vânzarea la licitație publică a imobilului **APARTAMENT NR. 1**, situat în București, str. Clucerului nr. 51-53, sc. A, parter, sector 1, identificat cu număr cadastral 206710-C1-U1, întabulat în Cartea Funciară nr. 206710-C1-U1 a loc. Sector 1 București, compus din patru camere de locuit și dependințe (living 44,91 m.p., bucătărie 15,30 m.p., hol 21,27 m.p., baie 6,54 m.p., cameră 13,80 m.p., cameră 19,57 m.p., cameră 19,77 m.p., baie 9,47 m.p.), cu o suprafață utilă de 150,63 m.p. și o suprafață construită de 191,30 m.p., împreună cu o cotă indiviză de 3,050% (conform actelor de proprietate) din dreptul de proprietate indiviză, forțată și perpetuă asupra părților și dependințelor comune ale imobilului bloc, care sunt în folosința comună a tuturor coproprietarilor, precum și cota indiviză de 41,50 m.p., respectiv cota indiviză de 41,56 m.p. (conform actelor de proprietate), din dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață totală de 1.360,98 m.p. (1.362,902 m.p. conform înregistrărilor din cartea funciară), pe care este construit blocul, identificat cu număr cadastral 206710, întabulat în Cartea Funciară nr. 206710 a loc. Sector 1 București, **LOCUL DE PARCARE NR. 16**, situat în București, str. Clucerului nr. 51-53, subsol, sector 1, identificat cu număr cadastral 206710-C1-U1, întabulat în Cartea Funciară nr. 206710-C1-U1 a loc. Sector 1 București, în suprafață de 12,99 m.p., precum și **DREPTUL DE FOLOSINȚĂ pe durata existenței clădirii, asupra suprafeței de 40 m.p. din terasa circulabilă de la nivelul parterului, respectiv pe porțiunea deschiderii apartamentului nr. 1** (conform actelor de proprietate), prezentat succint conform anexei II, care face parte integrantă din prezenta publicație de vânzare.

Observații conform raportului de evaluare:

La baza prezentei evaluări au stat o serie de ipoteze semnificative, enumerate și detaliate la Cap. III.12, dintre care, cele considerate ca cele mai importante și determinante sunt:

OBSERVAȚII 1: Conform verificărilor documentelor avute la dispoziție și a situației faptice din teren, la momentul inspecției, Imobilul Subiect beneficiază de două terase utilizate exclusiv, atât în fața blocului, cât și spre spate, cu îngrădire, cumulând o arie generoasă suplimentară de aproximativ 40 m², ce nu se regăsește în documentația

cadastrală intabulată, fiind menționată în actul de proprietate cu drept de folosință. 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 utilizarea de facto exclusivă posibilă și în continuare (vz. și Cod Civil art. 537, 557, 567, 579, coroborat cu Cod Procedură Civilă, art. 814, 815, 836 al. 2), 5), 6) și 8)).

OBSERVAȚII 2: Imobilul Subiect necesită mici cheltuieli imediate după achiziție (mici reparații pe zonele ce au urme rămase de la foste infiltrații, precum și hidroizolații la peretele de lângă terasa din spate, pentru a preveni viitoare episoade similare), în limita celor ce au putut fi cunoscute și observate ca elemente de reparații necesare (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 și costuri rămase similare celor estimate, în lipsa altor date disponibile (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 3: Imobilul Subiect include în același număr cadastral atât apartamentul cât și locul de parcare aflat la subsol, fără a avea o separare cadastrală distinctă pentru cele două unități. Se recomandă o apartamentare pentru cele două unități, astfel încât să se poată tranzacționa ulterior, sau administra complet separat (mai facil). Având în vedere beneficiile aduse de întregul amplasament, conform celei mai bune utilizări, în condiții optime, nu au fost luate în considerare costuri adiționale pentru apartamentare (vz. și Cap. II.1-5, Legea cadastrului și publicității imobiliare 7/1996 + Regulamentul de aplicare 600/2023 art. 117).

Imobilul descris mai sus este proprietatea debitorului **PESCARIU DINU MIHAIL**, cu domiciliul în Municipiul București, str. Clucerului nr. 51-53, parter, ap.1, Sector 1.

Licitația începe de la **pretul de 2.151.620 lei**, reprezentând valoarea stabilită conform art. 837 Cod procedură civilă.

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, în contradictoriu cu debitorul **PESCARIU DINU MIHAIL**, cu domiciliul în Municipiul București, str. Clucerului nr. 51-53, parter, ap.1, Sector 1,
- titlului executoriu reprezentat de **Contract de facilitate de credit nr. 85/27.07.2006, contract de garanție imobiliară autentificat prin încheierea nr. 2962/27.07.2006, la B.N.P. Carmen Marilena Popa**,
- încheierii de încuviințare a executării silite din data de 23.01.2024, pronunțată de Judecătoria Sectorului 1, în dosarul numărul 44774/299/2023,
- încheierii emise de executorul judecătoresc în data de 22 martie 2024, cu privire la stabilirea valorii de circulație a imobilului urmarit silit,
- încheierii emise de executorul judecătoresc în data de 16 aprilie 2024, cu privire la stabilirea pretului imobilului urmarit silit, a termenului în vederea vanzării 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.

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 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 8 (opt) pagini, a fost emisă în 9 (nouă) 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 urmărit **ALPHA BANK ROMANIA S.A.**, cu sediul în Municipiul București, Șos. București Ploiești nr. 172-176, Clădirea Platinum Business Convention Center, et.4, sector 1 ,
 - titularilor drepturilor (drepturi reale, alte sarcini, drepturi de preferință) înscrise în cartea funciara a imobilelor, **MINISTERUL FINANTELOR - AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE FISCALĂ - DIRECȚIA GENERALĂ EXECUTĂRI SILITE CAZURI SPECIALE - Direcția operative de executare**

silită - Serviciul executării silite cazuri speciale regional București, cu sediul în București, str. Lucrețiu Pătrășcanu nr. 10, sector 3,

- debitorului, proprietar al imobilului urmarit, **PESCARIU DINU MIHAIL**, cu domiciliul în Municipiul București, str. Clucerului nr. 51-53, parter, ap.1, Sector 1,

- organului fiscal local, **ADMINISTRAȚIA SECTORULUI 1 A FINANȚELOR PUBLICE**, cu sediul în București, str. Caransebeș nr. 1, sector 1,

III. cate un exemplar se va afisa, conform art. 839alin. 3 Cod procedura civila,

- la Judecătoria Sectorului 1 București,
- la Primăria Sectorului 1 București,
- 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 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 Coșoreanu & Asociații.

Executor Judecătoresc,
Coșoreanu Iulian Ilie

ANEXA I



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 206710-C1-U1 Bucuresti Sectorul 1

Nr. cerere	11890
Ziua	06
Luna	02
Anul	2024

Cod verificare
100163832507



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:61666
Nr. cadastral vechi:6149+9518/1

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 1, Str Clucerului, Nr. 51-53, Sc. A, Et. PARTER, Ap. 1, Jud. Bucuresti

Părți comune: necunoscute

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	206710-C1-U1	-	-		41,56	Descriere: 163,62 MP CONSTRUCTIE CU 4 CAMERE= 150,63 MP SI LOC DE PARCARE NR 16 DE LA SUBSOL DE 12,99 MP;NR. CF 32169/ 3;Imobil transcris din CF 32169/ 3

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
14122 / 24/05/2006	
Partaj Voluntar nr. 1797, din 10/05/2006 emis de BNP POPA CARMEN MARILENA;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin PARTAJ, cota actuala 1/1	
1) PESCARIU DINU MIHAIL	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
21756 / 28/07/2006	
Contract De Ipoteca nr. 2962, din 27/07/2006 emis de BNP POPA;	
C1	A1
INSCRIERE, drept de IPOTECA, Valoare: Sarcini:se inscrie ipoteca si interdictia de instrainare si grevare pentru suma de 170.000 euro si dobinzi	
1) ALPHA BANK ROMANIA SA	
85089 / 03/10/2017	
Ordonanta nr. 766/P/2016, din 25/09/2017 emis de PARCHETUL DE PE LANGA INALTA CURTE DE CASATIE SI JUSTITIE - DNA;	
C2	A1
se instituie sechestrul asigurator pana la concurenta sumelor de 51.396.344,76 EURO si de 9.620.000 EURO	
1) PARCHETUL DE PE LANGA INALTA CURTE DE CASATIE SI JUSTITIE - DNA	
125753 / 17/12/2020	
Hotarare Judecatoreasca nr. 249, din 24/03/2020 emis de TRIBUNALUL BUCUREȘTI - SECTIA I PENALA - DEPARTAMENTUL EXECUTARI PENALE (dosar nr. 3460/3/2018*);	
C4	A1
In baza art. 195 alin. (5) din ORD. 700/2014, se noteaza sechestrul asigurator pana la concurenta sumei de 10.858.479 USD, asupra imobilului de sub A1, aflat in proprietatea inculpatului PESCARIU DINU MIHAIL	
109066 / 06/10/2021	
Act Administrativ nr. A_EMB8940, din 27/09/2021 emis de ANAF BUCUREȘTI; Act Administrativ nr. A_EMB8957, din 27/09/2021 emis de ANAF BUCUREȘTI;	
C5	A1
Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:43905174 LEI reprezentand obligatii fiscale/bugetare datorate	
1) ANAF BUCUREȘTI	
114551 / 06/10/2022	
Act Administrativ nr. FN - DOSAR NR. 2607/1/2017, din 27/09/2022 emis de TRIBUNALUL BUCUREȘTI - SECTIA I PENALA; Ordonanta nr. FN (DOSAR NR. 766/P/2016), din 25/09/2017 emis de PARCHETUL DE PE	

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

Pagina 1 din 3

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

Formular versiunea 1.1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
LANGA ICCJ DNA; Hotarare Judecatoreasca nr. 593, din 15/11/2021 emis de ICCJ - SECTIA PENALA; Hotarare Judecatoreasca nr. 64, din 12/09/2022 emis de ICCJ - SECTIA PENALA;	
C6 Prin Sentinta penala nr. 593/15.11.2021 a ICCJ - Sectia Penala, ramasa definitiva prin Decizia penala nr. 64/12.09.2022 a ICCJ, ambele pronuntate in dosarul penal nr. 2607/1/2017, se dispune MENTINEREA sechestrului asupra tuturor bunurilor imobile detinute in proprietate de catre inculpatul PESCARIU DINU MIHAIL, conform Ordonantei de luare a masurilor asiguratorii din data de 25.09.2017 pronuntaata in dosarul penal nr. 766/P/2016	A1
11890 / 06/02/2024	
Somatie nr. FN, din 05/02/2024 emis de SCPEJ COȘOREANU & ASOCIAȚII, DOSAR 3402/2023; Hotarare Judecatoreasca nr. FN, din 23/01/2024 emis de JUDECATORIA SECTORULUI 1, DOSAR 44774/299/2023;	
C7 Se notează în prezenta carte funciară, urmărirea silita imobiliară din dosarul de executare nr. 3402/2023 B.E.J. Cosoreanu Iulian Ilie, pentru recuperarea sumei de 103338,67 Euro si 13652.20 Lei, în favoarea creditoarei ALPHA BANK ROMÂNIA SA. 1) ALPHA BANK ROMÂNIA S.A. , CIF:5062063	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. București Sectorul 1, Str Clucerului, Nr. 51-53, Sc. A, Et. PARTER, Ap. 1, Jud. București

Părți comune: necunoscute

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	206710-C1-U1	-	-	-	41,56	Descriere: 163,62 MP CONSTRUCTIE CU 4 CAMERE= 150,63 MP SI LOC DE PARCARE NR 16 DE LA SUBSOL DE 12,99 MP;NR. CF 32169/ 3;Imobil transcris din CF 32169/ 3

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.4939/06-02-2024 în suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluționării,
08-02-2024

Asistent Registrator,
RALUCA-ALINA DRAGANESCU

Referent,

Data eliberării,
//___

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

ANEXA II

PREZENTARE SUCCINTĂ
APARTAMENT 4 CAMERE + LOC PARCARE

municipiul București, str. Clucerului nr. 51-53,
parter, Ap. 1, Sector 1



Caracteristici

Sursa: Google Maps

Coordonate Imobil:	44.463562N	An construcție:	în jur de 2006
	26.076232E	Structură rezistență:	Beton / tip cadre
Suprafața utilă:	150,63 m ²	Finisaje:	Mediu+
Suprafața totală:	190,63 m ²	Suprafața construită:	-
Confort:	1	Locuri parcare:	Publice + Private
Etaj:	Parter/6r	Înclinație:	-
Număr camere:	4	Pericole:	-
Număr băi:	1	Întabulare/cadastru:	206710-C1-U1
Număr balcoane	1	Cartea Funciară:	Sector 1

Data evaluării: 08.03.2024

• **LOCALIZARE:** Proprietatea este amplasată **ultracentral**, în partea de Nord a municipiului București, în microzona **1 Mai - Domenii**. Apartamentul este situat într-un bloc edificat în anul 2006. **Puncte de reper** (linii pietonale): în partea de Nord - Est, la circa 400 ml - Arcul de triumf și parcul Regele Mihai; în partea de Sud, la circa 900 ml - Parcul Kiseleff; în partea de Nord, la circa 500 ml - Biserica Cașin.

• **UTILITĂȚI:** Electricitate, Gaz (CT), Apa, canalizare - la proprietate (racorduri observate).

• **ALTE DETALII:** Zona Destinația generală a clădirilor din zona apropiată este una rezidențială, cu case și blocuri de o calitate peste medie, precum și cu spații de birouri, de-a lungul căilor principale de acces (strada Clucerului). Zona este una în general dezvoltată, în creștere, de un nivel calitativ general ridicat, raportat la alte zone. Accesul auto/pietonal se realizează pe drumuri asfaltate de bună calitate. Traficul auto este unul ridicat la nivelul arterelor principale (bd. Marelui Avereșcu și strada Clucerului). Transportul în comun public este bine dezvoltat în apropiere, cu autobuze, tramvaie STB; cea mai apropiată stație de metrou - „Aviatorilor”, se află la o distanță de aproximativ 1000 m spre Nord-Vest.

• **ALTE INFORMAȚII:**

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 3402/2023