



Dosar executare silita nr. 2715/2024

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 2715/04 NOIEMBRIE 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 27 NOIEMBRIE 2024, ORA 14:00, va avea loc la sediul SCPEJ Coșoreanu & Asociații din București, str. Theodor Speranția nr.65, Sector 3, vânzarea la licitație publică a imobilului situat în Municipiul București, str. Timișului, nr. 2, sector 1, intabulat în Cartea Funciară nr. 201732 București Sector 1, compus din:

- **teren** identificat cu număr cadastral 201732 în suprafață totală de 160 mp (conform măsurătorilor cadastrale) sau de 160 mp (conform actelor de proprietate, extrasului de carte funciară), cu destinație intravilan, categoria de folosință curți/constructii, cu o singură deschidere de 18,30 ml la drumul de acces (str. Timișului), plan din punct de vedere topografic, având o formă triunghiulară, nefiind estimată a exista o arie de teren în exces/surplus,
- **C1 – locuința unifamilială**, identificată cu număr cadastral 201732-C1, în suprafață construită la sol de 115,3 mp (conform măsurătorilor cadastrale, actelor de proprietate, extrasului de carte funciară), cu regim de înălțime S+P+1E, cu o suprafață construită desfasurată de circa 346 mp:

CENTRALIZATOR CLĂDIRI PRINCIPALĂ / Main building description										
ARII aprox. (m ²)	S. Construită	S. totală	Terase Garaj	Scări	S. Utilă	Nr.cam	Nr. băi	Stare	Calit Finisaje	Destinație
Subsol	115,32	81,47	39,57	1,26	40,64	1	0	buna	sub medii	locuinta
Parter	115,32	96,96	6,05	6,05	90,91	2	1	buna	sub medii	locuinta
Etajul 1	115,32	92,33	6,05	5,18	81,10	4	1	buna	sub medii	locuinta
TOTAL	345,96	270,76	45,62	12,49	212,65	7	2	bună	sub medii	locuinta

descriș conform ANEXEI I, care face integrantă din prezenta publicație de vânzare.

DESCRIERE CONFORM RAPORTULUI DE EVALUARE:

Imobilul subiect este situat semicentral, în partea de nord-est a Municipiului București, în microzona Bucureștii Noi – Pajura. Puncte de reper (linii pietonale): în partea de est, la circa 1500 ml – Romexpo, în partea de vest, la circa 80 ml- Bd. Bucureștii Noi, la sud, la circa 220 ml – linie și pod CFR.

Destinatia generala a cladirilor din zona apropiata este una mixta, predominant rezidentiala, cu case de o calitate medie. Zona este una in general dezvoltata, in stagnare, de un nivel calitativ general mediu, raportat la alte zone.

Accesul auto/pietonal in zona se realizeaza pe drumuri asfaltate de buna calitate: dimensiuni medii (cate o banda de mers/sens), de o calitate generala medie. Traficul auto este unul ridicat la nivelul arterelor principale (Bd. Bucurestii Noi). Transportul public un comun este bine dezvoltat in imediata apropiere, cu autobuze, tramvaie; cea mai apropiata statie de metrou – 1 Mai, se afla la o distanta de aproximativ 700 m spre sud-est.

Zona este deservita bine cu puncte comerciale si spatii social-urbane, acestea regasindu-se in special de-a lungul arterelor principale. Zona dispune de magazine in numar suficient.

Extrasul de Carte Funciară nr. 201732 necesită o rectificare cu privire la adresa terenului intravilan din localitatea Bucuresti Sector 1, str. Balcescu Nicolae, nr. 16, jud. Bucuresti, in localitatea Bucuresti Sector 1, str. Timisului, nr. 2, jud. Bucuresti, cum este corect.

Imobilul descris mai sus este proprietatea debitorilor STOICAN CONSTANTIN, si STOICAN TEODORA-MIHAELA, ambii cu domiciliul in Municipiul București, Str.Timisului nr.2, Sector 1.

Licitatia începe de la pretul de 1.342.845 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, in contradictoriu cu debitorii: STOICAN CONSTANTIN, cu domiciliul în Municipiul București, Str.Timisului nr.2, Sector 1, STOICAN TEODORA-MIHAELA, cu domiciliul în Municipiul București, Str.Timisului nr.2, Sector 1,
- titlurile executorii reprezentate de:
 1. Contract de credit ipotecar nr. 107/10.07.2007 + Act additional nr. 1/23.10.2009 + Act additional nr. 2/03.11.2010 + Act additional nr. 3/03.11.2010 + Act additional nr. 4/26.01.2012 + Act additional nr. 5/10.12.2012 + Act additional nr. 6/12.05.2014 + Act additional nr. 7/06.09.2016 + Act additional nr. 8/08.12.2017 + Act additional nr. 9/10.07.2019 + Act Aditional nr. 10/26.01.2022,
 2. Contract de ipoteca Imobiliara autentificat sub nr. 516/10.07.2007 de notar public Roxana-Elena Mihalca,
 3. Contract de ipoteca Imobiliara nr. 2/107 autentificat sub nr. 972/16.11.2011 de notar public Roxana-Elena Mihalca,
 4. Contract de ipoteca Imobiliara autentificat sub nr. 39/26.01.2012 de notar public Roxana-Elena Mihalca,
 5. Contract de ipoteca Imobiliara autentificata sub nr. 973/10.12.2012 de notar public Roxana-Elena Mihalca,
 6. Contract de ipoteca Imobiliara autentificat sub nr. 320/12.05.2014 de notar public Roxana-Elena Mihalca,
 7. Contract de ipoteca mobiliara nr. CIM/1/107 din data de 12.05.2014,
 8. Contract de ipoteca mobiliara nr. CIM/2/107 din data de 12.05.2014,
- încheierii de încuviințare a executării silite din data de 25.06.2024, pronunțată de Judecătoria Sectorului 1, în dosarul numărul

18654/299/2024, completata prin incheierea pronuntata de Judecatoria Sectorului 1, la data de 23.09.2024, in dosar nr. 18654/299/2024/a1,

- incheierii emise de executorul judecatoresc in data de 04 noiembrie 2024 cu privire la stabilirea valorii de circulație a imobilului urmărit silit,
- incheierii emise de executorul judecatoresc in data de 04 noiembrie 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, care face parte integrantă din prezenta publicație de vânzare.

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 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 7 pagini, a fost emisă în 12 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,
 - debitorul STOICAN CONSTANTIN, cu domiciliul în Municipiul București, Str.Timișului nr.2, Sector 1,
 - debitorul STOICAN TEODORA-MIHAELA, cu domiciliul în Municipiul București, Str.Timișului nr.2, Sector 1,
 - organului fiscal local, ADMINISTRATIA SECTORULUI 1 A FINANTELOR PUBLICE, cu sediul în Municipiul București, str. Caransebes, nr. 1, sector 1,
- III. câte un exemplar se va afișa, conform art. 839 alin. 3 Cod procedura civilă:
 - la Judecătoria Sectorului 1 București,
 - la Primăria Sectorului 1 București, cu sediul în Municipiul București, Bd. Banu Manta nr. 9, sector 1,
 - la sediul organului de executare,
 - la locul situării imobilului - Municipiul București, str. Timișului, nr. 2, sector 1,
- IV. pentru îndeplinirea procedurii prevăzute de art. 839 alin. 4 Cod procedura civilă, se va proceda la:
 - publicarea în extras într-un ziar de circulație națională,
 - publicarea în Registrul electronic de publicitate a vânzării bunurilor supuse executării 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

Red. cs

ANEXA I

PREZENTARE SUCCINTĂ TEREN ȘI CONSTRUCȚIE

București, Str. Timișului nr. 2, Sector 1



Caracteristici

sursa: Google Earth

Coordonate Imobil:	44.477733N	Tip drum acces:	Drum public
	26.046052E	Nr. fronturi:	1
Suprafața teren:	160,00 (acte+ doc cad)	Deschidere totală:	Cca 18,30 ml
Destinație teren:	Rezidential	Adâncime totală:	Cca ml
Suprafața construită:	Cca 115,3 m ² (la sol)	Formă teren:	triunghiulara
Suprafața utilă:	Cca 212,65 m ²	Înclinație:	Plan
Regim înalt:	P+4E	Pericole:	-
Acces:	Mediu / Uzual	Întabulare/cadastru:	13548
Coefficienti Urb. Prob	-	Carte Funciară:	201732

Data evaluării: 23.10.2024

• **LOCALIZARE:** Imobilul Subiect este situat semicentral, în partea de Nord-Est a municipiului București, în microzona Bucurestii Noi - Pajura. **PUNCTE DE REPER** (linii pietonale) : în partea de Est, la circa 1500 ml – Romexpo; în partea de Vest, la circa 80 ml – Bvd. Bucurestii Noi; la Sud, la circa 220 ml – linie și Pod CFR.

• **ZONA:** Destinația generală a clădirilor din zona apropiată este una mixtă, predominant rezidențială, cu case de o calitate medie. Zona este una în general dezvoltată, în stagnare, de un nivel calitativ general mediu, raportat la alte zone. **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 (bd. Bucurestii Noi). **Transportul public în comun** este bine dezvoltat în imediata apropiere, cu autobuze, tramvaie; cea mai apropiată stație de metrou - „1 Mai”, se află la o distanță de aproximativ 700 m spre Sud-Est.

• **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 2715/2024

ANEXA II



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 201732 Bucuresti Sectorul 1

Nr. cerere 99431
Ziua 13
Luna 09
Anul 2024

Cod verificare
100176606932



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:36584
Nr. cadastral vechi:13548

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 1, Str BALCESCU NICOLAE, Nr. 16, Jud. Bucuresti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	201732	160	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	201732-C1	Loc. Bucuresti Sectorul 1, Str TIMISULUI, Nr. 2, Jud. Bucuresti	S. construita la sol:122 mp; constructie de 121,79 mp, constituind locuinta compusa din: subsol - 81,47 mp, etaj - 81,10 mp, parter - 96,96 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
908270 / 11/07/2007 Contract Vanzare-Cumparare nr. 515, din 10/07/2007 emis de BNP ROXANA ELENA MIHALCA;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE CUMPARARE, IN DEVALMASIE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) STOICAN TEODORA MIHAELA , (sotie) 2) STOICAN CONSTANTIN , (sot)	A1, A1.1
30662 / 13/05/2014 Act Notarial nr. 320, din 12/05/2014 emis de MIHALCA ROXANA ELENA;	
B4 se noteaza interdictia de grevare cu sarcini si/sau servituti, 1) ALPHA BANK ROMANIA S.A. , CIF:5062063	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
908270 / 11/07/2007 Contract De Ipoteca nr. 516, din 10/07/2007 emis de BNP ROXANA ELENA MIHALCA;	
C1 INSCRIERE, drept de IPOTECA, Valoare:218000 EUR si celelalte obligatii de plata aferente creditului si notarea interdictiei de instrainare si grevare 1) ALPHA BANK ROMANIA SA - SUCURSALA MAGHERU	A1, A1.1
483316 / 17/11/2011 Contract De Ipoteca nr. 972, din 16/11/2011 emis de BNP ROXANA ELENA MIHALCA;	
C2 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:224526.28 EUR si celelalte obligatii de plata aferente creditului 1) ALPHA BANK ROMANIA SA - SUCURSALA MAGHERU	A1, A1.1
3335 / 27/01/2012 Act Notarial nr. CONTRACT DE IPOTECA IMOBILIARA NR. 39, din 26/01/2012 emis de NP ROXANA ELENA MIHALCA;	
C3 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:2931.93 EUR si celelalte obligatii de plata aferente creditului 1) ALPHA BANK ROMANIA SA, SUCURSALA MAGHERU	A1, A1.1
70405 / 13/12/2012	

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.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
Act Notarial nr. 973, din 10/12/2012 emis de MIHALCA ROXANA ELENA;		
C4	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:5595.81 EUR si celelalte obligatii de plata aferente creditului; notarea cu efect de opozabilitate a interdictiilor de instrainare si grevare (art. 902 pct. 8 C.C.); precum si notarea cu efect de informare a interdictiilor de demolare, dezmembrare, inchiriere, construire, comasare, restructurare si amenajare (art. 903 pct. 3 C.C., art. 42 al. 2 lit. "h" din R.O.F. al B.C.P. I. aprobat prin Ord. 633/2006, pct. II litera E-a din protocolul UNNPR / ANCPI / ARB inregistrat sub nr. 4057 / 1046947 / 221 din 02.11.2011) 1) ALPHA BANK ROMANIA S.A. , CIF:5062063, Sucursala Magheru	A1, A1.1
30662 / 13/05/2014		
Act Notarial nr. 320, din 12/05/2014 emis de MIHALCA ROXANA ELENA;		
C5	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:5193.29 EUR (reprezentand valoarea majorata cu 5193,29 EUR a sumei principale imprumutate de 238.247,31 EUR), precum si celelalte obligatii de plata aferente creditului, 1) ALPHA BANK ROMANIA S.A. , CIF:5062063	A1, A1.1
99431 / 13/09/2024		
Hotarare Judecatoreasca nr. FN, din 25/06/2024 emis de JUDECATORIA SECTOR 1, DOSAR 18654/299/2024; Somatie nr. FN, din 11/09/2024 emis de SCPEJ COȘOREANU & ASOCIAȚII, DOSAR 2715/2024;		
C6	Se notează în prezenta carte funciară, urmărirea silita imobiliară din dosarul de executare nr. 2715/2024 B.E.J. Cosoreanu Iulian Ilie, pentru recuperarea sumei de 247509,25 euro si 22974,82 lei, în favoarea creditoarei ALPHA BANK ROMÂNIA SA. 1) ALPHA BANK ROMÂNIA SA , CIF:5062063	A1, A1.1

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
201732	160	

* 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	160	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	201732-C1	construcții de locuinte	122	Cu acte	S. construita la sol:122 mp; construcție de 121,79 mp, constituind locuinta compusa din: subsol - 81,47 mp, etaj - 81,10 mp, parter - 96,96 mp