Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel București

**Coșoreanu & Asociații**

Societate Civilă Profesională de Executori Judecătorești

Str. Theodor Speranția nr. 65, sector 3, 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. 549/2025**

# PUBLICAŢIE DE VÂNZARE NR. 549/06 OCTOMBRIE 2025

Noi, **Societate Civilă Profesională de Executori Judecătoreşti Coşoreanu & Asociaţii, executori judecatoreşti numiţi in circumscripţia Curţii de Apel Bucureşti,** cu toate datele de identificare din antet,

Potrivit dispozitiilor art. 839 Cod procedură civilă, aducem la cunoştinţă generală urmatoarele:

**In data de 27 OCTOMBRIE 2025 ORA 14:00, va avea loc la sediul SCPEJ Coşoreanu & Asociaţii din București, str. Theodor Sperantia nr.65, Sector 3, vânzarea la licitaţie publică a COTEI DE ½ din imobilului situat in Municipiul Bucuresti, Bd. Metalurgiei, nr. 93, sector 4, intabulat in Cartea Funciară nr. 212530 a Sectorului 4 Bucuresti, compus din: teren intravilan, identificat cu numar cadastral 212530, in suprafată totală de 333,00 mp (conform măsurătorilor cadastrale) si de 332,21 mp (conform actelor de proprietate, extrasului de carte funciară), cu destinatia intravilan, categoria de folosintă curti/constructii si constructia C1 – anexă – identificată cu număr cadastral 212530-C1 *(ce nu a mai fost observată la amplasament),* in suprafată construită la sol conform actelor de 20,00 mp (conform măsurătorilor cadastrale, actelor de proprietate, extrasului de carte funciară), imobil descris conform anexei I, care face parte integrantă din prezenta publicaţie de vânzare.**

**OBSERVATII CONFORM RAPORTULUI DE EVALUARE:**

1. *Conform celor constatate la momentul inspecției, din exteriorul curții, terenul este acoperit cu vegetație deasă și necesită o curățare, vizibilitatea sa fiind redusă (blocată de vegetația deasă crescută pe acesta; nefiind posibil accesul fizic pe teren). Evaluarea este realizată sub ipoteza unor costuri necesare după achiziție, pentru a curăța terenul, atât din motive estetice, cât și igienice și legale, fiind considerate costurile reduse pentru astfel de lucrări, amortizate parțial din valorificarea lemnului; (vz. și Cap. II.1-5).*
2. *La momentul inspecției, debitorul a comunicat faptul că, în urma unui incendiu, clădirea C1 din cadastru (intabulată), a fost semnificativ afectată. Totodată această clădire anexă C1 nu mai este vizibilă pe teren, sau prin satelit. Având în vedere informațiile disponibile, evaluarea este realizată sub ipoteza unei clădiri care nu mai are un aport valoric la proprietate, nefiind considerat în evaluare cost demolare, sau curățare resturi clădiri (vz. și Cap. II.1-5).*
3. *La momentul inspecției, din cele ce au putut fi observate din exteriorul curții, din cauza lipsei accesului și vegetației dese, pe colțul dinspre Sud-Vest (colțul cel mai apropiat de bd. Metalurgiei), a fost observată o mică construcție din cărămidă, nelocuibilă, cu o destinație incertă. Având în*

*vedere structura din cărămidă și posibilitatea utilizării sale ca material de construcții, sau dimensiunilor reduse (circa 4 m² la sol și cca 1,5-1,8 mH), evaluarea este realizată sub ipoteza lipsei unui aport valoric la proprietate, fără a fi considerat cost suplimentar demolare și eliberare teren (costul mic pentru desființare acoperit din valorificarea materialelor constructive) (vz. și Cap. II.1-5, Cod Civil art. 537, 579, al.1, coroborat cu Cod Procedură Civilă, art. 814, 815, 836 al. 2), 5), 6) și 8).*

4. *Conform informațiilor furnizate de Primăria mun. București, pentru a fi considerat construibil, terenul are necesară asigurarea unui acces carosabil din drumul public (vz. Adresă nr. 103141-28.06.2024 anexată la documente Raport). Având în vedere lipsa unor date disponibile privind aleea pietonală utilizată de facto pentru acces la proprietatea subiect, sau drepturi de orice fel asupra acesteia, în evaluare este considerată o depreciere valorică adusă Imobilului Subiect, din cauza lipsei posibilității de a fi construibilă parcela. Evaluarea este realizată sub ipoteza specială a unor costuri corespunzătoare celor estimate, într-un scenariul optimist, care să elimine această restricție, conform raționamentului unui investitor tipic, pe piața specifică, pe baza costurilor uzuale pentru operațiuni de acest tip (achiziție teren, timp și efort pentru a efectua demersurile necesare, obținere avize, autorizații, tranzacții notar, cadastre, demolare cămin, mutare stâlp, etc) (vz Capitolul II.2-4 și Cod Procedură Civilă, art. 660, 836 al. 1, 2, 3, 5 și 8).*

Cota de ½ din imobilul descris mai sus este proprietatea debitorului **MOLDOVEANU GABRIEL,** cu domiciliul în Municipiul București, Str.Caloian Judeţul nr.17, bl.B4C, sc.B, et.7, ap.100, Sector 3.

**Licitaţia începe de la pretul de 99.393,00 lei, reprezentând valoarea stabilita conform art. 837 Cod procedură civilă.**

Executarea silită se efectuează în baza:

- cererii de executare silita formulate de creditorul PATRIA BANK S.A., cu sediul în Municipiul București, ȘOS. PIPERA, NR.42, CLADIREA GLOBALWORTH PLAZA, ET.8 SI 10, Sector 2**,** in contradictoriu cu:
  1. debitorul urmarit TRATORIA VACARESTI GRUP SRL, cu sediul în Orașul Popeşti Leordeni, str. Popesti-Vest, nr. 20, spatiul comercial 1-2, bloc 1, sc. B, județul Ilfov,
  2. debitorul garant fidejusor MOLDOVEANU GABRIEL, cu domiciliul în Municipiul București, Str.Caloian Judeţul nr.17, bl.B4C, sc.B, et.7, ap.100, Sector 3,
  3. debitorul garant fidejusor MOLDOVEANU VIRGINIA-DANIELA, cu domiciliul în Municipiul București, Str.Ion Ţuculescu nr.33, bl.G10, sc.A, et.1, ap.4, Sector 3,
- titlurile executorii reprezentate de:

1. Contract de credit nr. 226657/28.04.2023 + Anexa 1,
2. Contract de credit nr. 226633/28.04.2023 + Anexa 1 + Anexa 2,

- încheierii de încuviințare a executării silite cu numărul 2909/2025, din data de 28.02.2025, pronunțată de Judecătoria Cornetu, în dosarul numărul 1496/1748/2025,
- incheierii emise de executorul judecatoresc in data de 19 august 2025 cu privire la stabilirea valorii de circulație a imobilului urmărit silit,
- incheierii emise de executorul judecatoresc in data de 19 august 2025 cu privire la stabilirea prețului imobilului urmărit silit, a termenului în vederea vânzării acestuia la licitație publică și actualizarea cheltuielilor de executare,

- incheierii emise de executorul judecatoresc la data de 06 octombrie 2025 privind amânarea vânzarii la licitație publică.

**Imobilul este grevat de sarcini, conform anexei II, care face parte integrantă din prezenta publicaţie de vânzare.**

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

Persoanele care vor să cumpere imobilul la licitaţie sunt obligate să depună la dispoziţia executorului judecătoresc o garanţie reprezentând 10% din preţul de începere a licitaţiei, asa cum a fost precizat mai sus. Dovada consemnării va fi ataşată ofertei de cumpărare ce va cuprinde preţul oferit şi condiţiile de plată si se va depune la sediul SCPEJ Coşoreanu & Asociaţii in timpul programului de lucru cu publicul intre orele 09.00-16.00, cel tarziu in ziua premergătoare licitaţiei, cu excepţia ofertelor de cumpărare cel puţin egale cu preţul de începere a licitaţiei, care pot fi depuse inclusiv în ziua licitaţiei.

Creditorii urmăritori sau intervenienţi nu sunt obligaţi, dacă au rang util de preferinţă, să depună garanţia. De asemenea, sunt dispensate de depunerea garanţiei persoanele care, împreună cu debitorul, au asupra imobilului urmărit un drept de proprietate comună pe cote-părţi sau sunt titularii unui drept de preempţiune, după caz. In aceste cazuri, dacă valoarea creanţei ipotecare sau privilegiate ori valoarea cotei-părţi a proprietarului nu acoperă cuantumul garanţiei mentionate anterior, se va completa diferenţa.

**Garantia de participare va fi consemnată la orice unitate a Libra Internet Bank SA, pe numele şi la dispoziţia SCPEJ Coşoreanu & Asociaţii, 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 licitaţie, personal sau prin mandatar desemnat conform legii, trebuie să se prezinte la data, ora si locul stabilit pentru vanzarea la licitatie avand asupra lor cartea de identitate, procura autentica in original, daca este cazul, iar persoanele juridice trebuie să prezinte cerificatul de înmatriculare (in copie conformă cu originalul), decizia asociatului unic sau hotărârea adunării generale a asociaţilor/ acţionarilor (original) şi dovada mandatului acordat persoanei care participă la vânzarea la licitaţie (original) care sa precizeze intinderea acestuia si un certificat constatator emis de registrul comertului valabil.

Nedepunerea tuturor înscrisurilor anterior menţionate (nu se acceptă întocmirea acestora la sediul biroului executorului judecătoresc) anterior începerii licitaţiei, atrage după sine decăderea din dreptul de a participa la licitaţie.

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 publicaţie de vânzare, ce conţine 8 pagini, a fost emisa în 16 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 **PATRIA BANK S.A.**, cu sediul în Municipiul București, ȘOS. PIPERA, NR.42, CLADIREA GLOBALWORTH PLAZA, ET.8 SI 10, Sector 2,
- debitorului proprietar al cotei de ½ din imobilul urmarit silit, **MOLDOVEANU GABRIEL,** cu domiciliul în Municipiul București, Str.Caloian Judeţul nr.17, bl.B4C, sc.B, et.7, ap.100, Sector 3,
- debitorului **MOLDOVEANU VIRGINIA-DANIELA,** cu domiciliul în Municipiul București, Str.Ion Ţuculescu nr.33, bl.G10, sc.A, et.1, ap.4, Sector 3,
- debitorului **TRATORIA VACARESTI GRUP SRL,** cu sediul în Orașul Popeşti Leordeni, str. Popesti-Vest, nr. 20, spatiul comercial 1-2, bloc 1, sc. B, județul Ilfov,
- coproprietarului **MIHALE ANDREI**, cu domiciliul in Orasul Popesti-Leordeni, str. Greaca, nr. 3, judetul Ilfov, adresa de posta electronica: mihaleandrei@yahoo.com,
- coproprietarului **MIHALE CRISTINA,** cu domiciliul in Orasul Popesti-Leordeni, str. Greaca, nr. 3, judetul Ilfov,
- organului fiscal local:
  - ADMINISTRATIA SECTORULUI 3 A FINANTELOR PUBLICE BUCURESTI, cu sediul in Municipiul Bucuresti, Piaţa Alba-Iulia nr. 6, Bl. I 5, tronson 1+2, sector 3,
  - ADMINISTRATIA SECTORULUI 4 A FINANTELOR PUBLICE BUCURESTI, cu sediul in Municipiul Bucuresti, B-dul. Constantin Brâncoveanu, nr.2, sector 4,

**III.** cate un exemplar se va afisa, conform art. 839alin. 3 Cod procedura civila:
- la Judecătoria Cornetu,
- la Primăria Sectorului 4 Bucuresti, cu sediul in Municipiul Bucuresti, Bd. George Coșbuc, nr. 6-16, sector 4,
- la sediul organului de executare,
- la locul situării imobilului - Municipiul Bucuresti, Bd. Metalurgiei, nr. 93, sector 4,

**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 & Asociaţii.

Executor Judecătoresc,
COȘOREANU IULIAN ILIE

Red. cs

## ANEXA I

**Caracteristici** sursa: Google Earth

| | | | |
|---|---|---|---|
| Coordonate Imobil: | 44.370475N 26.140411E | Tip drum acces: | Fără acces direct la Drum public/privat |
| Suprafaţa teren: | 333,00 (acte+ doc cad) | Nr. fronturi: | 1 |
| Destinaţie teren: | Rezidential | Deschidere totală: | Cca 10,00 ml |
| Suprafaţa construită: | Cca 20,0 m² (la sol) | Adâncime totală: | Cca ml |
| Suprafaţa utilă: | - | Formă teren: | dreptunghiulara |
| Regim inalt: | | Înclinaţie: | Plan |
| Acces: | Necesită asigurare acces la drumul public | Pericole: | - |
| Coeficienti Urb. Prob | - | Întabulare/cadastru: | 10743 |
| | | Carte Funciară: | 212530 |

**Data evaluării: 23.06.2025**

- **LOCALIZARE:** Imobilul Subiect este situat periferic, în partea de Sud a municipiului Bucureşti, în microzona Berceni - Apărătorii Patriei. **PUNCTE DE REPER** (linii pietonale): în partea de Est, la circa 125 ml – intersecţia dintre bd. Metalurgiei şi Şos. Berceni (Monaco Towers); în partea de Vest, la circa 20 ml – Liceul Teologic Adventist; în partea de Sud, la circa 150 ml – platforma industrială IMGB.

- **ZONA:** Destinaţia generală a clădirilor din zona apropiată este una mixtă, predominant rezidenţială, cu blocuri de o calitate medie, precum şi cu spaţii de birouri, sau de prestări servicii, de-a lungul căilor principale de acces (bd. Metalurgiei, Şos. Berceni). Zona este una în general relativ dezvoltată, în creştere, de un nivel calitativ general mediu, raportat la alte zone.

- **UTILITĂŢI** în zonă: electricitate, gaz, apă, canalizare;

- **OBSERVAŢII: a se vedea lista de observaţii 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 şi termene licitaţii: http://www.executaresilita.ro/ – **Dosar 549/2025**



**ANEXA II**

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BUCURESTI
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Sectorul 4

| Nr. cerere | 35919 |
|---|---|
| Ziua | 08 |
| Luna | 04 |
| Anul | 2025 |

Cod verificare
100188279050

# EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
## PENTRU INFORMARE

*Carte Funciară Nr. 212530 Bucuresti Sectorul 4*

## A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:73052
Nr. cadastral vechi:10743

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sectorul 4, Loc. Bucuresti Sectorul 4, Bdul METALURGIEI, Nr. 93

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafaţa* (mp) | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|---|
| A1 | 212530 | 333 | ;teren in proprietate (conform actelor de proprietate in suprafata de 332,21 mp) |

**Construcţii**

| Crt | Nr cadastral Nr. topografic | Adresa | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|---|
| A1.1 | 212530-C1 | Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sectorul 4, Loc. Bucuresti Sectorul 4, Bdul METALURGIEI, Nr. 93 | S. construita la sol:20 mp; C1 in suprafata construita la sol de 20.00 mp |

## B. Partea II. Proprietari şi acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale | | Referinţe |
|---|---|---|
| **98307 / 03/11/2023** | | |
| Act Administrativ nr. CERTIFICAT DE GREFA NR.5503/1748/2022, din 27/10/2023 emis de JUDECATORIA CORNETU; | | |
| B4 | se notează existenţa unui litigiu, având ca obiect: "contestaţie la executare privind dosarul execuţional nr. 672/2021, dosar ce este gestionat de către BEJA Olteanu, Haja şi Ghinea" iar ca părţi: contestatorul Ivancea Gheorghe in contradictoriu cu intimata Moldoveanu Gabriel | A1, A1.1 |
| **109052 / 29/11/2023** | | |
| Act Administrativ nr. 672/2021, din 29/11/2023 emis de Ghinea Ioan-Emanuel; | | |
| B5 | se notează Procesul-verbal de licitaţie prin care se declara adjudecatar al cotei de 1/2 din imobilul de sub A1 ,proprietatea debitorului Ivancea Gheorghe, creditorul MOLDOVEANU GABRIEL | A1, A1.1 |
| **485 / 05/01/2024** | | |
| Act Administrativ nr. 672/2021, din 29/12/2023 emis de BEJ OLTEANU ,HAJA SI GHINEA; | | |
| B6 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 1/2 | A1, A1.1 / B.7, B.8 |
| | 4) **MOLDOVEANU GABRIEL** | |
| **20263 / 07/03/2024** | | |
| Act Administrativ nr. FN, din 06/03/2024 emis de BEJ GHINEA IOAN EMANUEL; | | |
| B8 | se notează rectificarea părţii a II-a a cărţii funciare, în sensul radierii numitei MOLDOVEANU VIRGINIA DANIELA din cuprinsul înscrierii de sub B6, ca urmare a faptului că imobilul a fost dobândit bun propriu de catre numitul MOLDOVEANU GABRIEL cu mentiunea "casatorit in regimul separatiei de bunuri"; | A1, A1.1 |
| **85789 / 15/10/2024** | | |
| Act Administrativ nr. fn, din 14/10/2024 emis de BEJ . COŞOREAN IULIAN ILIE -DOSAR EXECUTARE NR. 2576/2023; | | |
| B9 | se noteaza procesul verbal de licitatie , dos ex.2576/2023 din 14.10.2024 prin care a fost declarat adjudecatar al imobilului MIHALE ANDREI căsătorit cu MIHALE CRISTINA , asupra cotei ind. de 1/2 din imobil debitor IVANCEA IULIANA , IVANCEA GHEORGHE | A1, A1.1 |
| **91229 / 29/10/2024** | | |
| Act Administrativ nr. 2576, din 29/10/2024 emis de SCPEJ COSOREANU SI ASOCIATII DOSAR NR 2576/2023; | | |

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale | | Referinţe |
|---|---|---|
| B10 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 1/2 | A1, A1.1 |
| | 1) **MIHALE ANDREI**<br>2) **MIHALE CRISTINA** | |

## C. Partea III. SARCINI

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini | | Referinţe |
|---|---|---|
| **23471 / 16/03/2022** | | |
| Hotarare Judecatoreasca nr. fn, din 16/04/2021 emis de JUDECATORIA CORNETU (DOS 4738/1748/2021); | | |
| C1 | se noteaza urmărirea silita a imobilului, pentru suma de 37048,87 EURO + 8391,34 LEI în dosarul de executare nr. 672/2021 - Executor judecătoresc Ghinea Ioan Emanuel, ca urmare a cererii formulată de creditorul Moldoveanu Gabriel- privind pe debitorul Ivancea Gheorghe | A1, A1.1 |
| **95770 / 30/10/2023** | | |
| Hotarare Judecatoreasca nr. -, din 04/10/2023 emis de JUDECATORIA SECTORULUI 3 (dos 23188/; | | |
| C2 | se notează urmărirea silită a imobilului, pentru suma de 24763,30 lei în dosarul de executare nr. 2576/2023 - Executor judecătoresc COŞOREANU & ASOCIAŢII ca urmare a cererii formulată de creditorul ASOCIAŢIA DE PROPRIETARI BL N25 asupra cotei indivize aparţinând debitorului IVANCEA GHEORGHE | A1, A1.1 |
| **95773 / 30/10/2023** | | |
| Hotarare Judecatoreasca nr. -, din 04/10/2023 emis de JUDECATORIA SECTORULUI 3; Somatie nr. 2576/2023, din 26/10/2023 emis de SCPEJ COSOREANU SI ASOCIATII; | | |
| C3 | se notează urmărirea silită a imobilului, pentru suma de 24.763,30 Lei compusă din debit si cheltuieli de executare silită | A1, A1.1 |
| | 1) **ASOCIAŢIA DE PROPRIETARI BL. N25**, CIF:28342283 | |
| **35919 / 08/04/2025** | | |
| Hotarare Judecatoreasca nr. 2909, din 28/02/2025 emis de Judecătoria Cornetu (dosar 1496/1748/2025); Somatie nr. F.N., din 07/04/2025 emis de Executor Judecătoresc Coşoreanu Ilie (dosar executare 549/2025); | | |
| C4 | se noteaza urmărirea silita pentru suma totală de 292.437,63 LEI (reprezentând creanţă si cheltuieli de executare) în dosarul de executare nr. 549/2025 - Executor judecătoresc Florin Cătălin Ştefan, ca urmare a cererii formulată de creditorul PATRIA BANK SA, asupra cotei de 1/2 din imobil ,proprietatea debitorului MOLDOVEANU GABRIEL | A1, A1.1 |

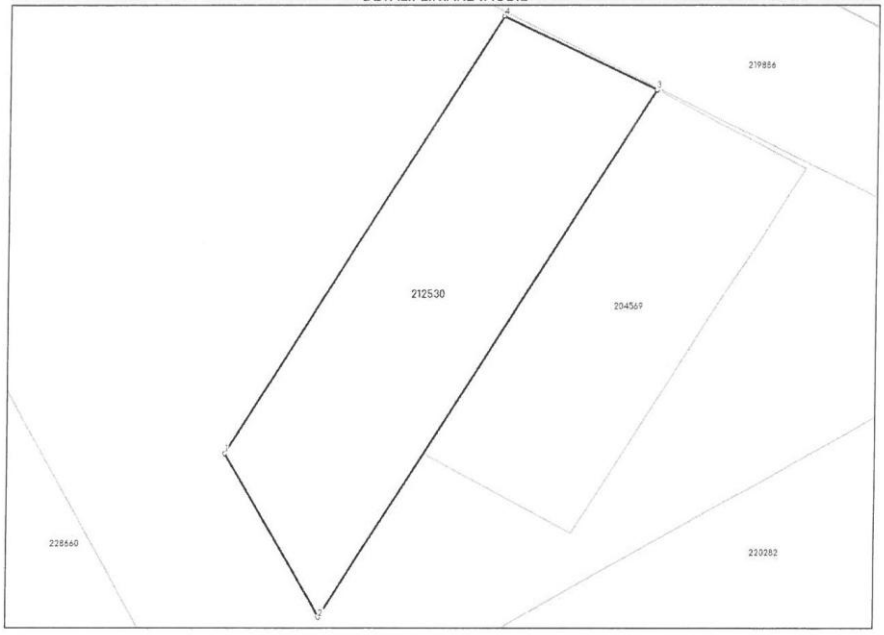
## Anexa Nr. 1 La Partea I

### Teren

| Nr cadastral | Suprafaţa (mp)* | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|
| 212530 | 333 | ;teren in proprietate (conform actelor de proprietate in suprafata de 332,21 mp) |

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL




### Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosinţă | Intra vilan | Suprafaţa (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | curti constructii | DA | 333 | - | - | - | |

### Date referitoare la construcţii

| Crt | Număr | Destinaţie construcţie | Supraf. (mp) | Situaţie juridică | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|---|---|---|
| A1.1 | 212530-C1 | constructii de locuinte | 20 | Cu acte | S. construita la sol:20 mp; C1 in suprafata construita la sol de 20.00 mp |

**Lungime Segmente**
**1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.**

| Punct început | Punct sfârşit | Lungime segment (m) |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 11.188 |
| 2 | 3 | 36.773 |
| 3 | 4 | 10.0 |
| 4 | 1 | 30.45 |

*Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018*