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. 3587/2023

PUBLICAŢIE DE VÂNZARE NR. 3587(2)/23.09.2025

Noi, **Societate Civilă Profesională de Executori Judecătoreşti Coşoreanu & Asociaţii, executori judecatoreşti numiţi în 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 17 octombrie 2025, ora 13:00, va avea loc la sediul SCPEJ Coşoreanu & Asociaţii din București, str. Theodor Sperantia nr.65, sector 3, vânzarea la licitaţie publică a imobilului situat în imobilului LOC DE PARCARE, situat în comuna Chiajna, sat Dudu, str. Sperantei nr. 24, județul Ilfov, tarla 32, parcela 28, 28A, LOT NR.4, în suprafață de 12 m.p., având nr. Cadastral 66581, intabulat în Cartea Funciară nr. 66581 Chiajna + cota parte indiviză de 0,1% echivalenta suprafetei de 0,36 m.p. din terenul intravilan situat în Comuna Chiajna, sat Dudu, str. Sperantei nr. 24, județul Ilfov, tarla 32, parcela 28, 28A, în suprafață totală de 358 m.p., având destinatie de cale de acces, identificat cu nr. Cadastral 66633, intabulat în Cartea Funciară nr. 66633 Chiajna + cota parte indiviză aferentă din lotul având drept destinatie drum de acces, ce are o suprafață totală de 461 m.p., identificat cu nr. Cadastral 62577 si intabulat în Cartea Funciară nr. 62577 Chiajna.

OBSERVATII:

1. **Conform opiniei fiscale din data de 06.02.2025 vânzarea proprietății imobiliare (de tip loc de parcare), amplasată în comuna Chiajna, localitatea Dudu, str. Sperantei nr. 24, județul Ilfov, reprezintă o tranzactie taxabila din punct de vedere al TVA.**

2. **Conform celor observate la momentul inspecției, prin suprapunerea virtuală a documentației cadastrale avizate, peste amplasamentul analizat, s-a observat faptul că aliniamentul locurilor de parcare cadastrate a fost modificat.**

3. **Conform celor observate la momentul inspecției, prin suprapunerea virtuală a documentației cadastrale avizate, peste amplasamentul analizat, la locul de parcare Lot 4 - IE 66581 accesul se poate realiza fizic doar peste drumul privat de acces vecin – IE 62577, din care debitorul deține o cotă parte indiviză. Evaluarea este realizată sub ipoteza unui acces liber și neîngrădit, conform configurației faptice, în condiții de bună vecinătate și fără a fi considerate cheltuieli necesare imediat după achiziție.**

Imobilul descris mai sus este proprietatea debitorului **ROYAL CONFORT RESIDENCE S.R.L,** cu sediul în Comuna Chiajna, sat Dudu, str. Soarelui nr. 46A, tarla 40/3, camera 1, județul Ilfov.

Licitaţia începe de la pretul de 21.305,38 lei inclusiv TVA (din care 17.607,75 lei reprezentand valoarea stabilită conform raport fără TVA si 3.697,63 lei reprezentand TVA 21%), reprezentând 75% din valoarea stabilita pentru prima licitatie conform art. 837 Cod procedură civilă rep.

Executarea silită se efectuează în baza:

- cererii de executare silita formulate de creditorul **KTK STEEL DISTRIBUTION SRL,** cu sediul în Comuna Chiajna, sat Rosu, str. Bacriului nr. 97C, județul Ilfov**,**
- în contradictoriu cu debitorul **ROYAL CONFORT RESIDENCE S.R.L,** cu sediul în Comuna Chiajna, sat Dudu, str. Soarelui nr. 46A, tarla 40/3, camera 1, județul Ilfov, debitorul avalist **GIURAN VIRGIL-FLORIN,** cu domiciliul în Comuna Chiajna, sat Dudu, str. Rezervelor nr. 68G, ap. 3, județul Ilfov,
- titlului executoriu reprezentat de **Bilet la Ordin seria RZBR3AF nr. 0603304 emis la data de 19.10.2023 pentru suma de 141.684,09 lei scadent la data de 20.10.2023 avalizat de GIURAN VIRGIL FLORIN și refuzat la plata**,
- încheierii pronunţate de Judecătoria Buftea, în data de 10.01.2024, în dosar nr. 31674/94/2023, prin care a fost încuviinţată executarea silită,
- încheierii emise de executorul judecatoresc în data de 18.06.2025 cu privire la stabilirea pretului imobilului urmarit silit, a termenului in vederea vanzarii acestuia la licitatie publica si actualizarea cheltuielilor de executare**.**
- încheierii emise de executorul judecatoresc în data de 23.09.2025 cu privire la cuantumul creanţei de recuperat şi al cheltuielilor de executare.

- cererii de interventie formulată de creditorul intervenient **UNITATEA FISCALĂ ORĂȘENEASCĂ BRAGADIRU,** cu sediul în Bragadiru, Sos. Alexandriei nr. 271, județul Ilfov,
- în contradictoriu cu debitorul **ROYAL CONFORT RESIDENCE S.R.L,** cu sediul în Comuna Chiajna, sat Dudu, str. Soarelui nr. 46A, tarla 40/3, camera 1, județul Ilfov,
- **titlurilor executorii nr. 1117629 din 07.07.2022, nr. 1089397 din 09.05.2022, nr. 1076336 din 07.04.2022, nr. 1048455 din 08.02.2022, nr. 1035186 din 10.01.2022, nr. 1021853 din 06.12.2021, nr. din 1005375 din 05.11.2021, nr. 988175 din 05.10.2021, nr. 978252 din 03.09.2021, nr. 954009 din 05.07.2021, nr. 941629 din 03.06.2021, nr. 926787 din 10.05.2021, nr. 769262 din 03.10.2019, nr. 1653513 din 08.01.2025, nr. 1549954 din 06.08.2024, nr. 1298832 din 07.06.2023, nr. 1276556 din 08.05.2023, nr. 1243536 din 08.03.2023nr. 1653513 din 08.01.2025, nr. 1203477 din 06.12.2022, nr. 1184524 din 07.11.2022, nr. 1156184 din 06.09.2022, nr. 1139617 din 04.08.2022,**
- încheierii pronunţată de Judecătoria Buftea în data de 24.07.2025 în dosar nr. 21321/94/2025, prin care a fost încuviinţată executarea silită,

Imobilul este grevat de sarcini conform Anexei I care face parte integrantă din prezenta publicatie de vânzare.

Toţi cei care pretind vreun drept asupra imobilelor sunt invitaţi să-l aducă la cunostinţă executorului judecătoresc, în scris, până la data vânzării la licitaţie.

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 09.30-16.00 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.

Cauţiunea 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.

Dacă nu se obține prețul de începere a licitației și există cel puțin doi licitatori, bunul licitat va fi vândut la cei mai mare preț oferit, dar nu mai puțin de 30% din prețul de pornire al primei licitații (pretul din raportul de evaluare). Vânzarea se va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă prețul de la care începe licitația.

Prezenta publicaţie de vânzare, ce conţine 7 pagini, a fost emisa în 10 exemplare care vor fi depuse, comunicate, afisate si publicate dupa cum urmeaza:

I. un exemplar se va depune in dosarul de executare;

II. câte un exemplar se va comunica potrivit art. 840 Cod procedura civila,

- creditorului urmaritor **KTK STEEL DISTRIBUTION SRL,** cu sediul în Comuna Chiajna, sat Rosu, str. Bacriului nr. 97C, județul Ilfov,
- creditorului intervenient **UNITATEA FISCALĂ ORĂȘENEASCĂ BRAGADIRU,** cu sediul în Bragadiru, Sos. Alexandriei nr. 271, județul Ilfov,

- debitorului, proprietar al imobilului urmarit, **ROYAL CONFORT RESIDENCE S.R.L,** cu sediul în Comuna Chiajna, sat Dudu, str. Soarelui nr. 46A, tarla 40/3, camera 1, județul Ilfov,
- debitorului **GIURAN VIRGIL-FLORIN,** cu domiciliul în Comuna Chiajna, sat Dudu, str. Rezervelor nr. 68G, ap. 3, județul Ilfov,
- organului fiscal local, **Unitatea Fiscală Orășenească Bragadiru,** cu sediul în Bragadiru, Șos. Alexandriei nr. 271, județul Ilfov;

III. câte un exemplar se va afisa, conform art. 839alin. 3 Cod procedura civila,
- la Judecătoria Buftea,
- la Primăria Chiajna,
- 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 în 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,
ȘTEFAN FLORIN CĂTĂLIN

ANEXA I

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea

Nr. cerere 22264
Ziua 19
Luna 01
Anul 2024
Cod verificare 100163351552

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 66581 Chiajna

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Dudu, Str Speranței, Nr. 24, Jud. Ilfov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	66581	12	Teren neimprejmuit; loc parcare

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
165695 / 07/06/2019		
Act Notarial nr. 4962, din 05/06/2019 emis de Ciudoescu Gabriel Cezar;		
B17	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin lesire Din Indiviziune, cota actuala 1/1	A1
	1) **ROYAL CONFORT RESIDENCE S.R.L.**, CIF:35291891	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
165097 / 07/06/2019		
Act Notarial nr. 2144, din 13/06/2018 emis de Enache Florentina;		
C2	se noteaza declaratia prin care proprietarii tabulari REVENCO ROMAN, REVENCO MIHAELA, SLAVE LAURA CRISTINA, SLAVE GEORGE CRISTIAN, FIRMA ROYAL CONFORT RESIDENCE SRL se obliga sa respecte dreptul de uz si servitute in favoarea E-DISTRIBUTIE MUNTENIA SA	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 64524/Chiajna, inscrisa prin incheierea nr. 161824 din 14/06/2018;	
Act Notarial nr. 1163, din 22/04/2019 emis de Enache Florentina;		
C3	Se noteaza modificarea limitelor legale ale dreptului de proprietate private in interes public in conformitate cu dispozitiile Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr.123/2012 in favoarea E-Distributie Muntenia SA	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 64524/Chiajna, inscrisa prin incheierea nr. 123064 din 25/04/2019;	
22264 / 19/01/2024		
Somatie nr. 3587/2023, din 17/01/2024 emis de S.C.P.E.J. Coșoreanu & Asociații - Dosar de executare nr. 3587/2023; Hotarare Judecatoreasca nr. 280, din 10/01/2024 emis de Judecătoria Buftea - Secția Civilă - Dosar nr.31674/94/2023;		
C4	se notează urmărirea silită asupra imobilului până la concurența sumei de 58.143,39 Lei la solicitarea creditorului KTK Steel Distribution S.R.L. prin S.C.P.E.J. Coșoreanu & Asociații	A1

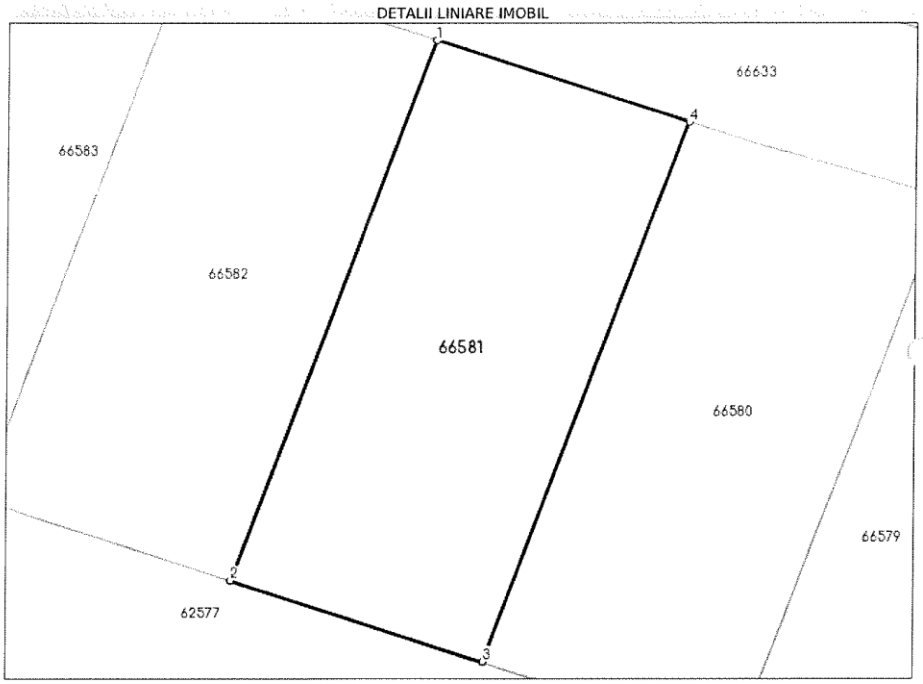
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
66581	12	loc parcare

* Suprafaţa este determinată în 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	12	32	28, 28A	-	

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	5.002
2	3	2.303
3	4	5.002
4	1	2.303

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

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

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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 75 RON, -Dovada plata card online nr.15858/19-01-2024 in suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluţionării,	Asistent Registrator,	Referent,
23-01-2024	Ion-Edmond Gava	
Data eliberării,		
__/__/____	*(parafa şi semnătura)*	*(parafa şi semnătura)*