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. 2862/2023

PUBLICAŢIE DE VÂNZARE NR. 15/07 NOIEMBRIE 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 dispozițiilor art. 839 Cod procedură civilă, aducem la cunoştinţă generală următoarele:

In data de 08 DECEMBRIE 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 Bragadiru, str. Primăverii nr. 9E, jud. Ilfov, identificat număr cadastral/topografic 108393, întabulat în Cartea Funciară numărul 108393 a localității Bragadiru, jud. Ilfov, compus din teren intravilan curți-construcții, în suprafață de 780 m.p., conform actelor de proprietate și de 779 m.p., conform măsurătorilor și construcția C1, locuință cu regim de înălțime S+P, identificată cu număr cadastral 108393-C1, în suprafață construită la sol de 206 m.p. și cu o suprafață construită desfășurată de 258 m.p. (suprafețe conform releveelor: subsol - 33,5 m.p., casa scării - 7,0 m.p., cameră de zi - 23,9 m.p., sufragerie - 27,4 m.p., dormitor 1 - 12,9 m.p., dormitor 2 - 13,9 m.p., dormitor 3 - 13,9 m.p., dormitor 4 - 12,8 m.p., bucătărie - 12,5 m.p., baie 1 - 6,8 m.p., baie 2 - 7,0 m.p., baie 3 - 6,3 m.p., Wc - 1,4 m.p., dressing - 6,2 m.p., spălătorie - 2,4 m.p., cameră tehnică 5,8 m.p., hol - 5,5 m.p., casa scării - 1,2 m.p., terasă neacoperită - 19,0 m.p., acces 2,5 m.p.), împreună cu imobilul teren intravilan arabil în suprafaţă de 43 m.p., situat în Bragadiru, jud. Ilfov, identificat cu număr cadastral 108394, întabulat în Cartea Funciară nr. 108394 a loc. Bragadiru, jud. Ilfov, cu destinație drum acces, precum si impreuna cu orice alte lucrari autonome sau adaugate, potrivit Codului Civil, chiar daca acestea din urma nu sunt inscrise in cartea funciara la data inceperii urmaririi.

Imobilul descris mai sus este proprietatea debitorilor NEGULESCU ANA MARIA și ȘERBAN CLAUDIU FLORIAN.

Licitaţia începe de la **pretul de 1.453.578,75 lei**, 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 **BANCA TRANSILVANIA S.A. (în urma procesului de fuziune cu OTP BANK ROMANIA S.A.),** cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Dorobanților nr. 30-36, jud. Cluj, cu sediul pentru comunicarea actelor de procedură la IMPROVEMENT CREDIT COLLECTION

SRL, cu punctul de lucru în Bucuresti, Str. Gara Herastrau, nr. 4, cladirea Green Court A, Etaj 11, sector 2, in contradictoriu cu debitorul **WISE ADVERTISING S.R.L.,** cu sediul în Orașul Bragadiru, STR. PRIMĂVERII, NR.9E, județul Ilfov, **debitorul garant fidejusor NEGULESCU ANA MARIA,** cu domiciliul în Municipiul București, Calea Vitan nr. 25C, bl. C1, sc. 2, et. 5, ap. 56, Sector 3, **debitorul garant ipotecar ȘERBAN CLAUDIU FLORIAN,** cu domiciliul în Municipiul Slatina, str. Primăverii nr. 21, bl. V34, sc. A, et. 1, ap. 6, județul Olt,

- titlului executoriu reprezentat de Contract de credit linie de credit nr. R10002020025606/28.08.2020, astfel cum a fost a fost modificat și completat prin actele adiționale nr. 1/27.08.2021, nr. 2/28.01.2022, nr. 3/25.08.2022, nr. 4/17.03.2023, Contract de fideiusiune nr. R10002020025606431l3/28.08.2020, Contract de credit linie de credit nr. R11002023031478/29.03.2023, Contract de fideiusiune nr. R1100202303147858108/29.03.2023, Contract de credit (Overdraft) nr. R11002023031395/17.03.2023, Contract de fideiusiune nr. R1100202303139557908/17.03.2023, Contract de Ipoteca autentificat prin încheierea nr. 988/17.03.2023, la B.I.N. Gagiu Meda, Contract de credit (linie de credit) nr. R11002021028514/03.11.2021, astfel cum a fost modificat și completat prin actele adiționale nr. 1/03.11.2022, nr. 2/17.03.2023, novat prin contractul de novație cu schimbarea debitorului nr. R11002023031416/17.03.2023, Contract de fideiusiune nr. R1100202303141657948/17.03.2023, Contract de Ipoteca autentificat prin încheierea nr. 2116/03.11.2021, la S.P.N. Molcuț Iulia și Ștefan Loredana - Anca, astfel cum a fost modificat și completat prin actul adițional nr. 1/17.03.2023, autentificat prin încheierea nr. 989/17.03.2023, la B.I.N. Gagiu Meda,
- încheierii de încuviințare a executării silite cu numărul 9869, din data de 21.11.2023, pronunțată de Judecătoria Cornetu, în dosarul numărul 25254/301/2023,
- cererii de intervenție formulată de creditorul **BANCA TRANSILVANIA S.A.,** cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Dorobanților nr. 30-36, jud. Cluj, cu sediul pentru comunicarea actelor de procedură în București, str. Gara Herastrau nr. 4, et. 11, Cladirea Green Court A, sector 2, în contradictoriu cu debitorul **NEGULESCU ANA MARIA,** cu domiciliul în Municipiul București, Calea Vitan nr. 25C, bl. C1, sc. 2, et. 5, ap. 56, Sector 3,
- titlurilor executorii reprezentate de contractul de credit nr. 9142636/19.05.2020, contractul de garantare nr. OUG1110_66147 din data de 26.05.2020, contractul de credit nr. 8814211/17.02.2020, astfel cum a fost modificat și completat prin actul adițional nr. 01/8814211/14.06.2022, contractul de ipoteca mobiliara asupra incasarilor si soldul contului curent si a subconturilor nr. 8814211/MOB/1/17.02.2020, contract de fideiusiune nr. 8814211/FID/1/17.02.2020, contract de fideiusiune nr. 8814211/FID/2/17.02.2020,
- încheierii de încuviințare a executării silite cu numărul 210, din data de 05.06.2024, pronunțată de Judecătoria Cornetu, în dosarul numărul 9097/1748/2024,
- încheierii emise de executorul judecătoresc în data de 11 aprilie 2024, cu privire la stabilirea valorii de circulație,
- încheierii emise de executorul judecatoresc în data de 07 noiembrie 2025, cu privire la actualizarea cheltuielilor de executare,

Imobilul este grevat de sarcini, conform anexei I, care face parte integrantă din prezenta publicație 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 09.00-16.00 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.

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 8 (opt) pagini, a fost emisa în 14 (paisprezece) 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 urmăritor/intervenient **BANCA TRANSILVANIA S.A.,** cu sediul în Cluj Napoca, Calea Dorobantilor nr. 30-36, jud. Cluj și sediul ales pentru comunicarea actelor de procedură în București, str. Gara Herăstrău nr. 4, et. 11, sector 2,

- titularilor drepturilor (drepturi reale, alte sarcini, drepturi de preferinta) inscrise in cartea funciara a imobilelor, **B.E.J. VALERIU SERBANESCU,** cu sediul în București, str. Dristorului nr. 68, sector 3 (referitor la dosarele de executare nr. 1027/VS/2023 și nr. 1085/VS/2023),
- titularilor drepturilor (drepturi reale, alte sarcini, drepturi de preferinta) inscrise in cartea funciara a imobilelor, **B.E.J.A. EXECUTORIS**, cu sediul în București, str. Baba Novac nr. 17, Complex Baba Novac, sector 3 (referitor la dosarul de executare nr. 1509/2023),
- titularilor drepturilor (drepturi reale, alte sarcini, drepturi de preferinta) inscrise in cartea funciara a imobilelor, **ING BANK NV AMSTERDAM SUCURSALA BUCURESTI**, cu sediul în București, str. Popisteanu nr. 54A, Expo Business Park, cladirea 3, sector 1,
- debitorului, proprietar al imobilului urmarit, **NEGULESCU ANA MARIA**, cu domiciliul în Municipiul București, Calea Vitan nr. 25C, bl. C1, sc. 2, et. 5, ap. 56, Sector 3,
- debitorului, proprietar al imobilului urmarit, **ȘERBAN CLAUDIU FLORIAN,** cu domiciliul în Municipiul Slatina, str. Primăverii nr. 21, bl. V34, sc. A, et. 1, ap. 6, județul Olt,
- debitorului principal al raportului obligational, **WISE ADVERTISING S.R.L.,** cu sediul în Orașul Bragadiru, STR. PRIMĂVERII, NR.9E, județul Ilfov,
- organului fiscal local, **SERVICIUL FISCAL ORĂȘENESC BRAGADIRU**, cu sediul în Bragadiru, Șos. Alexandriei nr. 271, jud. Ilfov,
- organului fiscal local, **ADMINISTRAȚIA JUDEȚEANĂ A FINANȚELOR PUBLICE OLT**, cu sediul în Slatina, str. Arcului nr. 2A, jud. Olt;

III. cate un exemplar se va afisa, conform art. 839alin. 3 Cod procedura civila,
- la Judecătoria Cornetu, jud. Ilfov,
- la Primăria Bragadiru, jud. Ilfov,
- 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 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

Red. N.R.

ANEXA

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 108393 Bragadiru

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:7270
Nr. cadastral vechi:2212/1/1

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bragadiru, Str Primaverii, Nr. 9E, Jud. Ilfov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	108393	Din acte: 780 Masurata: 779	Teren imprejmuit; intre 3-4 gard de beton,6-7 gard de lemn,7-8-9-10 gard de beton

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	108393-C1	Loc. Bragadiru, Str Primaverii, Nr. 9E, Jud. Ilfov	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:206 mp; S. construita desfasurata:258 mp; Locuinta (S+P), anul construirii 2021

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
161249 / 12/06/2020		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 1261, din 10/06/2020 emis de Radulescu Andreea Dana;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1
	1) **ŞERBAN CLAUDIU-FLORIAN**, necasatorit	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1
	1) **NEGULESCU ANA MARIA**, necasatorita	
399372 / 06/09/2021		
Act Administrativ nr. 30547, din 22/06/2021 emis de Primaria Orasului Bragadiru; Act Administrativ nr. 26037, din 23/06/2021 emis de Primaria Orasului Bragadiru; Act Administrativ nr. 8974, din 02/09/2021 emis de Orasul Bragadiru;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1
	1) **ŞERBAN CLAUDIU-FLORIAN** 2) **NEGULESCU ANA MARIA**	
B5	Se noteaza schimbarea categoriei de folosinta din arabil in curti constructii.	A1, A1.1
B6	Se noteaza actualizarea informatiilor tehnice prin completarea cu numarul postal al imobilului pe strada Primaverii, Nr.9E.	A1, A1.1
499474 / 04/11/2021		
Act Notarial nr. 2116, din 03/11/2021 emis de NP STEFAN LOREDANA ANCA;		
B7	Se notează interdicţiile de înstrăinare, grevare cu sarcini, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare, amenajare,	A1, A1.1
	1) **OTP BANK ROMANIA S.A.**, CIF:7926069	
101568 / 17/03/2023		
Act Notarial nr. 988, din 17/03/2023 emis de Gagiu Meda;		
B8	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare, amenajare	A1, A1.1
	1) **OTP BANK ROMANIA SA**, CIF:13929868	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
485638 / 27/10/2021		
Act Notarial nr. 4757, din 25/10/2021 emis de NP MICLESCU RAZVAN CRISTIAN;		
C8	Se noteaza modificarea limitelor legale ale dreptului de proprietate in interes public in conformitate cu dispozitiile Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr.123/2012 in favoarea	A1, A1.1
	1) **E-DISTRIBUTIE MUNTENIA SA**	
499474 / 04/11/2021		
Act Notarial nr. 2116, din 03/11/2021 emis de NP STEFAN LOREDANA ANCA;		
C9	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:2000000 RON şi celelalte obligaţii de plată aferente creditului	A1, A1.1
	1) **OTP BANK ROMANIA S.A.**, CIF:7926069	
101568 / 17/03/2023		
Act Notarial nr. 988, din 17/03/2023 emis de Gagiu Meda;		
C10	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1400000 RON si celelalte obligatii aferente creditului	A1, A1.1
	1) **OTP BANK ROMANIA SA**, CIF:13929868	
Act Notarial nr. 989, din 17/03/2023 emis de Gagiu Meda;		
C11	se noteaza actul aditional la contractul de ipoteca nr. 2116 din 03.11.2021,	A1, A1.1
392388 / 04/10/2023		
Hotarare Judecatoreasca nr. Încheiere civila nr 9391, din 11/09/2023 emis de Judecatoria Buftea - Dosar nr 21326/94/2023; Somatie nr. în Dosar de executare nr 1027/VS/2023, din 04/10/2023 emis de Executor Judecătoresc Şerbănescu Valeriu - Dosar de executare nr 1027/VS/2023;		
C12	Se noteaza urmarirea silita pentru suma de 97763,81 lei , din care suma de 88896,63 lei reprezinta debit restant, iar suma de 8867,18 lei - reprezinta cheltuieile de executare silitace se vor actualiza până la data încetării urmăririi, la cererea creditorului BANCA TRANSILVANIA SA privind pe debitoarea NEGULESCU ANA - MARIA.	A1, A1.1
	OBSERVATII: B3, B4	
392447 / 04/10/2023		
Hotarare Judecatoreasca nr. 21327/94/2023, din 13/09/2023 emis de Judecatoria Buftea; Somatie nr. 1085VS, din 04/10/2023 emis de Şerbănescu Valeriu;		
C13	se noteaza urmarirea silita a imobilului in dosar de executare nr. 1085/VS/2023 pentru suma de 1080193,25 lei reprezentand creanta si cheltuieli de executare silita la cererea creditorului BANCA TRANSILVANIA SA privind pe debitoarea NEGULESCU ANA - MARIA.	A1, A1.1
402412 / 11/10/2023		
Somatie nr. ds nr 1509/2023, din 10/10/2023 emis de Bucur Şerban-Constantin; Hotarare Judecatoreasca nr. INCHEIERE, din 12/09/2023 emis de JUDECATORIA SECTOR 3 BUCURESTI ,ds nr 23095/301/2023;		
C14	Se noteaza urmarirea silita asupra imobilului debitor NEGULESCU ANA MARIA pentru suma de 594444,11 lei debit restant la care se adauga suma de 15068,31 lei , creditoare: ING BANK NV AMSTERDAM SUC BUCURESTI	A1, A1.1
495333 / 08/12/2023		
Hotarare Judecatoreasca nr. 9869, din 21/11/2023 emis de JUDECATORIA CORNETU; Somatie nr. 2862/2023, din 07/12/2023 emis de SCPEJ COSOREANU SI ASOCIATII;		
C16	se noteaza urmarirea silita a imobilului in dosar de executare nr. 2862/2023 pentru suma de 4.612.517,96 lei reprezentand creanta si cheltuieli de executare silita la cererea creditorului OTP BANK ROMANIA SA pe debitoarea NEGULESCU ANA MARIA	A1, A1.1

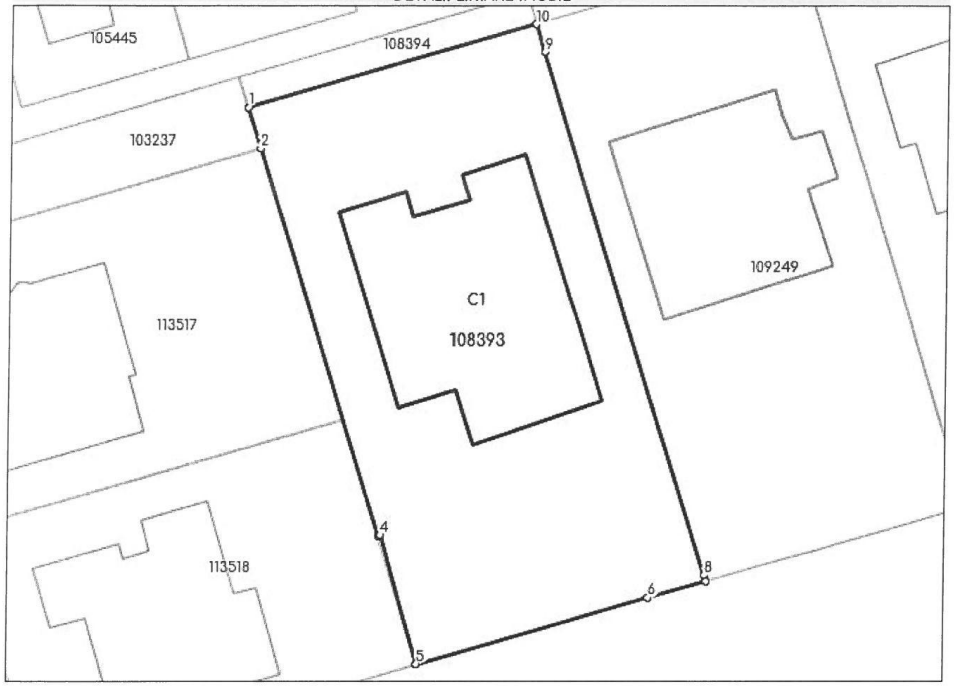
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
108393	Din acte: 780 Masurata: 779	intre 3-4 gard de beton,6-7 gard de lemn,7-8-9-10 gard de beton

* 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	Din acte: 780 Masurata: 779	13/4	60/4/7,60/4/8	-	LOT 1/1

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	108393-C1	constructii de locuinte	206	Cu acte	S. construita la sol:206 mp; S. construita desfasurata:258 mp; Locuinta (S+P), anul construirii 2021

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (= (m)
1	2	2.855
2	3	27.138

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
3	4	0.11
4	5	8.977
5	6	16.063
6	7	4.009
7	8	0.422
8	9	36.669
9	10	1.943
10	1	19.982

**** 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.**

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in 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, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 75 RON, -Dovada plata card online nr.14480/08-12-2023 in suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluţionării,
12-12-2023
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
Iulia-Antonia Postolachi
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)