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. 4218/2025

PUBLICAŢIE DE VÂNZARE NR. 4218/10 SEPTEMBRIE 2026

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 07 OCTOMBRIE 2026, 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 in Municipiul Bucuresti, str. Pictor Stefan Dimitrescu, nr. 31, sector 4, compus din: teren in suprafată totală de 312 mp (conform măsurătorilor cadastrale) sau de 325 mp (conform actelor de proprietate, extrasului de carte funciară), cu destinatie intravilan, categoria de folosintă curti/constructii, identificat cu număr cadastral 204016 si locuinta duplex, in suprafată construită la sol de cca. 158,40 mp, cu regim de inaltime SP+P+1E+M, cu o suprafata construită desfasurată de cca. 534,4 mp (conform măsurătorilor cadastrale, actelor de proprietate, extrasului de carte funciară + extinderile observate la inspectie sau marcate in documentatia avută la dispozitie la intocmirea raportului de evaluare), identificată cu numar cadastral 204016-C1, ambele inscrise in Cartea Funciară nr. 204016 Bucuresti Sector 4, descris conform anexei I, care face parte integrantă din prezenta publicaţie de vânzare.

OBSERVATII CONFORM RAPORTULUI DE EVALUARE:

1. *Imobilul Subiect este compus dintr-o clădire de tip duplex (2 locuințe dispuse aproximativ în oglindă), ce funcționează separat, dar fără a avea o dezmembrare cadastrală. Evaluarea este realizată sub ipoteza specială a lipsei unor costuri după achiziție pentru astfel de operațiuni (funcționare ca și până în prezent, fiind valorificată pe procedură ca un singur imobil) (vz. și Cap. II.1-5).*
2. *Locuință dinspre Nord (din dreapta), are de la momentul construirii o extindere suplimentară, cu scară de acces exterioară către etaj, ce nu este cuprinsă în măsurătoarea cadastrală și o anexă improvizată sub scară. Totodată, mai apar extinderi la nivelul terasei de la intrarea către ambele locuințe și între gardul dinspre Sud și locuința din stânga, unde este improvizat un garaj (aplicat acoperiș pe structură ușoară, ce nu apar în măsurătorile cadastrale). Imobilul Subiect cuprinde astfel, pe lângă elementele principale enumerate, și lucrările autonome sau adăugate imobilului, conform prevederilor legale. Evaluarea este realizată conform*

instrucțiunilor Clientului, în cea mai plauzibilă ipoteză, cu o stare efectivă a lucrărilor conform descrierii, cu lucrări considerate ca executate legal și conform normelor, cu un stadiu de executare conform celui descris, în lipsa altor date și documente contrare, prezentate în timp util, conform prevederilor.

Imobilul descris mai sus este proprietatea debitorilor CRISTEA ALINA si VASILE-TUDOR FLORIN, ambii cu domiciliul in Municipiul București, Str.Pictor Ştefan Dimitrescu nr.31, Sector 4.

Licitaţia începe de la pretul de 3.625.676 lei, reprezentând valoarea stabilita conform art. 837 Cod procedură civilă.

Executarea silită se efectuează în baza:

- cererii de executare silita formulate de creditorul **Exim Banca Românească S.A. in nume si cont propriu,** cu sediul în Municipiul București, str. Barbu Delavrancea, nr. 6A, Sector 1**,** in contradictoriu cu debitorii:
  1. **CRISTEA ALINA,** cu domiciliul în Municipiul București, Str.Pictor Ştefan Dimitrescu nr.31, Sector 4,
  2. **VASILE-TUDOR FLORIN,** cu domiciliul în Municipiul București, Str.Pictor Ştefan Dimitrescu nr.31, Sector 4,
- titlurilor executorii reprezentate de:
  1. **Contract de credit bancar nr. 94194190244 din data de 19.04.2019 + Actul aditional nr. 1 din data de 24.04.2020 + Actul aditional nr. 2 din data de 24.06.2020 + Actul aditional nr. 3 din data de 16.04.2021 + Actul aditional nr. 4 din data de 21.04.2022 + Actul aditional nr. 5 din data de 29.06.2022 + Actul aditional nr. 6 din data de 30.12.2022 + Actul aditional nr. 7 din data de 12.04.2023 + Actul aditional nr. 8 din data de 15.04.2024,**
  2. **Contract de ipoteca imobiliara autentificat sub nr. 1614/09.05.2019 de notar public Melente Adrian,**
- încheierii pronunţate de Judecătoria Sectorului 4, în data de 26.08.2025, în dosar nr. 24930/4/2025, prin care a fost încuviinţată executarea silită,
- incheierii emise de executorul judecatoresc in data de 05 mai 2026 privind stabilirea valorii de circulație a imobilului urmărit silit,
- incheierii emise de executorul judecatoresc in data de 05 mai 2026 privind 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 10 septembrie 2026 privind continuarea executarii silite la cererea creditorului si actualizarea cheltuielilor de executare.

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 emisă în 14 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 procedură civilă:

- creditorului Exim Banca Românească S.A., in nume si cont propriu, cu sediul în Municipiul București, str. Barbu Delavrancea, nr. 6A, Sector 1,
- debitorului proprietar al imobilului urmarit silit, CRISTEA ALINA, cu domiciliul în Municipiul București, Str.Pictor Ştefan Dimitrescu nr.31, Sector 4,
- debitorului proprietar al imobilului urmarit silit, VASILE-TUDOR FLORIN, cu domiciliul în Municipiul București, Str.Pictor Ştefan Dimitrescu nr.31, Sector 4,
- debitorului principal al raportului obligational - ROSIORI PRODUCTIE SRL, cu sediul in sat Rosiori, comuna Rosiori, str. Libertatii, nr. 30, camera 1, parter, judetul Ialomita - in insolventa - reprezentat de administrator judiciar provizoriu EUROBUSINESS LRJ SPRL FILIALA BUCURESTI, cu sediul in Municipiul Bucuresti, str. Baba Novac, Nr. 17, bl. G13, sc. 2, parter, ap. 45 - sector 3,
- organului fiscal local, 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. 839 alin. 3 Cod procedură civilă:

- la Judecătoria Sectorului 4 Bucuresti,
- 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 - situat in Municipiul Bucuresti, str. Pictor Stefan Dimitrescu, nr. 31, sector 4,

IV. pentru indeplinirea procedurii prevazute de art. 839 alin. 4 Cod procedură civilă, se va proceda la:

- publicarea in extras intr-un ziar de circulatie națională,
- 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

PREZENTARE SUCCINTĂ TEREN ŞI CONSTRUCŢIE (DUPLEX)	mun. Bucureşti, str. Pictor Stefan Dimitrescu, nr. 31, Sector 4

sursa: Google Earth

Caracteristici

Coordonate Imobil:	44.397727N	Tip drum acces:	Drum public
	26.104882E	Nr. fronturi:	2
Suprafaţa teren:	312,00 (acte+ doc cad)	Deschidere totală:	Cca 26,45 ml
Destinaţie teren:	Rezidential	Adâncime totală:	Cca ml
Suprafaţa construită:	Cca 140,0 m²/158,4 (la sol)	Formă teren:	dreptunghiulara
Suprafaţa utilă:	Cca 420,00 m²	Înclinaţie:	Plan
Regim inalt:	Sp+P+1E+M (duplex)	Pericole:	-
Acces:	Mediu / Uzual	Întabulare/cadastru:	5140
Coeficienti Urb. Prob	-	Carte Funciară:	204016

Data evaluării: 05.11.2025

- **LOCALIZARE:** Imobilul Subiect este situat semicentral, în partea de Sud a municipiului Bucureşti, în microzona Berceni - Brâncoveanu. **PUNCTE DE REPER** (linii pietonale) : în partea de Nord, la circa 280 ml – Şos. Olteniţei/Parcul Tineretului (Orăşelul Copiilor); în partea de Nord-Est, la circa 500 ml – intersecţia bd. C-tin Brâncoveanu şi Şos. Olteniţei (McDonalds).

- **ZONA:** Destinaţia generală a clădirilor din zona apropiată este una predominant rezidenţială, cu case/blocuri de o calitate medie, precum şi cu spaţii de birouri, sau de prestări servicii, de-a lungul căilor principale de acces (bd. C-tin Brâncoveanu, Şos. Olteniţei). Zona este una în general dezvoltată, în stagnare, de un nivel calitativ general mediu, raportat la alte zone. **ACCESUL** se realizează astfel: pe o distanţă de circa 280 ml, se realizează pe un drum public de acces. Îngust (sens unic), de o calitate generală medie. **Accesul** auto/pietonal în zonă se realizează pe **drumuri** asfaltate de bună calitate: bd. C-tin Brâncoveanu, Şos. Olteniţei. **Transportul public în comun:** bine dezvoltat la nivelul arterelor principale, la peste 400 ml distanţă; cea mai apropiată staţie de metrou - „C-tin Brâncoveanu", se află la o distanţă de aproximativ 500 m spre Nord-Est.

- **UTILITĂŢI** în zonă: electricitate, gaz, apă, canalizare; (racorduri observate la proprietate) – pe fiecare locuinţă/un racord

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 4218/2025**

ANEXA II

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

ANCPI
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Nr. cerere	90940
Ziua	19
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100194895201

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 204016 Bucuresti Sectorul 4

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:24356
Nr. cadastral vechi:5140

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sectorul 4, Loc. Bucuresti Sectorul 4, Str PICTOR STEFAN DIMITRESCU, Nr. 31

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	204016	312	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	204016-C1	Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sectorul 4, Loc. Bucuresti Sectorul 4, Str PICTOR STEFAN DIMITRESCU, Nr. 31	S. construita la sol:140 mp; Cladire P+1E+M, cu destinatia locuinta- duplex, construita in anul 2008, cu suprafata construita desfasurata de 411 mp.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
19163 / 13/04/2016		
Act Administrativ nr. 18880/4, din 29/04/2002 emis de PREFECTURA MUNICIPIULUI BUCURESTI (act aditional la ctr. de vanzare cumparare aut. sub nr. 1238/12.04.2002 de BNP NEMESIS);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra cotei de 1/2 din terenul in suprafata de 312,71 mp, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1
	1) **VASILE-TUDOR FLORIN**	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra cotei de 1/2 din terenul in suprafata de 312,71 mp, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1
	1) **CRISTEA (FOSTA VASILE TUDOR) ALINA**	
30455 / 02/06/2016		
Act Administrativ nr. 2530, din 01/10/2005 emis de Primaria sector 2;		
B4	se noteaza Certificatul de casatorie Nr. 2530, din 01.10.2005, emis de Primaria sector 2 , prin care se schimba numele proprietarului tabular inscris sub B3, din VASILE TUDOR ALINA in CRISTEA TUDOR ALINA	A1
Act Administrativ nr. 343069, din 13/05/2016 emis de DGITL (certificat de atestare nr. 23492/21-05-2016 emis de PRIMARIA SECTOR 4; act act administrativ nr. 151/67921/07-02-2007 emis de PRIMARIA SECTOR 4; proces verbal nr. 537/22-09-2008 emis de Comisia de receptie; act administrativ nr. P81/613/23655/25-05-2016 emis de PRIMARIA SECTOR 4; act administrativ nr. 2530/01-10-2005 emis de Primaria sector 2; documentatie cadastrala nr 30455/2016 OCPIB);		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 2/2	A1, A1.1
	1) **VASILE-TUDOR FLORIN** 2) **CRISTEA ALINA**	
B6	se noteaza actualizare informatii date tehnice si repozitionare imobil	A1, A1.1
29939 / 10/05/2019		
Act Notarial nr. 1614, din 09/05/2019 emis de MELENTE ADRIAN;		
B9	Se noteaza conform art.23 (B) lit.h din Legea 7/1996 republicata si art. 902 alin.2 pct.8 din Codul Civil, interdictiile de instrainare, grevare, dezmembrare, alipire si inchiriere	A1, A1.1
	1) **BANCA ROMANEASCA SA MEMBRA A GRUPULUI NATIONAL BANK OF GREECE**	
Act Notarial nr. 1615, din 09/05/2019 emis de MELENTE ADRIAN;		
B10	Se noteaza conform art.23 (B) lit.h din Legea 7/1996 republicata si art. 902 alin.2 pct.8 din Codul Civil, interdictiile de instrainare, grevare, dezmembrare, alipire si inchiriere	A1, A1.1

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

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

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
	1) **BANCA ROMANEASCA SA MEMBRA A GRUPULUI NATIONAL BANK OF GREECE**	
41236 / 25/06/2020		
Act Notarial nr. 1761, din 24/06/2020 emis de MELENTE ADRIAN;		
B11	Se noteaza interdictiile de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, comasare, construire, demolare	A1, A1.1
	1) **BANCA ROMANEASCA S.A.**	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
29939 / 10/05/2019		
Act Notarial nr. 1614, din 09/05/2019 emis de MELENTE ADRIAN;		
C7	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:750000 LEI si celelalte obligatii de plata aferente creditului	A1, A1.1
	1) **BANCA ROMANEASCA SA MEMBRA A GRUPULUI NATIONAL BANK OF GREECE**	
Act Notarial nr. 1615, din 09/05/2019 emis de MELENTE ADRIAN;		
C8	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:500000 LEI si celelalte obligatii de plata aferente creditului	A1, A1.1
	1) **BANCA ROMANEASCA SA MEMBRA A GRUPULUI NATIONAL BANK OF GREECE**	
41236 / 25/06/2020		
Act Notarial nr. 1761, din 24/06/2020 emis de MELENTE ADRIAN;		
C9	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:450000 LEI si celelalte obligatii de plata aferente creditului	A1, A1.1
	1) **BANCA ROMANEASCA S.A.**	
90940 / 19/09/2025		
Somatie nr. dosar nr.4218/2025, din 18/09/2025 emis de SCPEJ COSOREANU SI ASOCIATII; Hotarare Judecatoreasca nr. dosar nr.24929/4/2025, din 26/08/2025 emis de Judecatoria Sectorului 4; Somatie nr. 4218/2025, din 18/09/2025 emis de SCPEJ COSOREANU SI ASOCIATII;		
C12	Se noteaza urmarirea silita asupra imobilului de sub A1 pentru suma de 848.007,27 LEI reprezentand debit si cheltuieli de executare, in dosarul de executare nr.4218/2025 din 18.09.2025 emis de SCPEJ COSOREANU SI ASOCIATII	A1, A1.1
	1) **EXIM BANCA ROMÂNEASCĂ S.A.**	

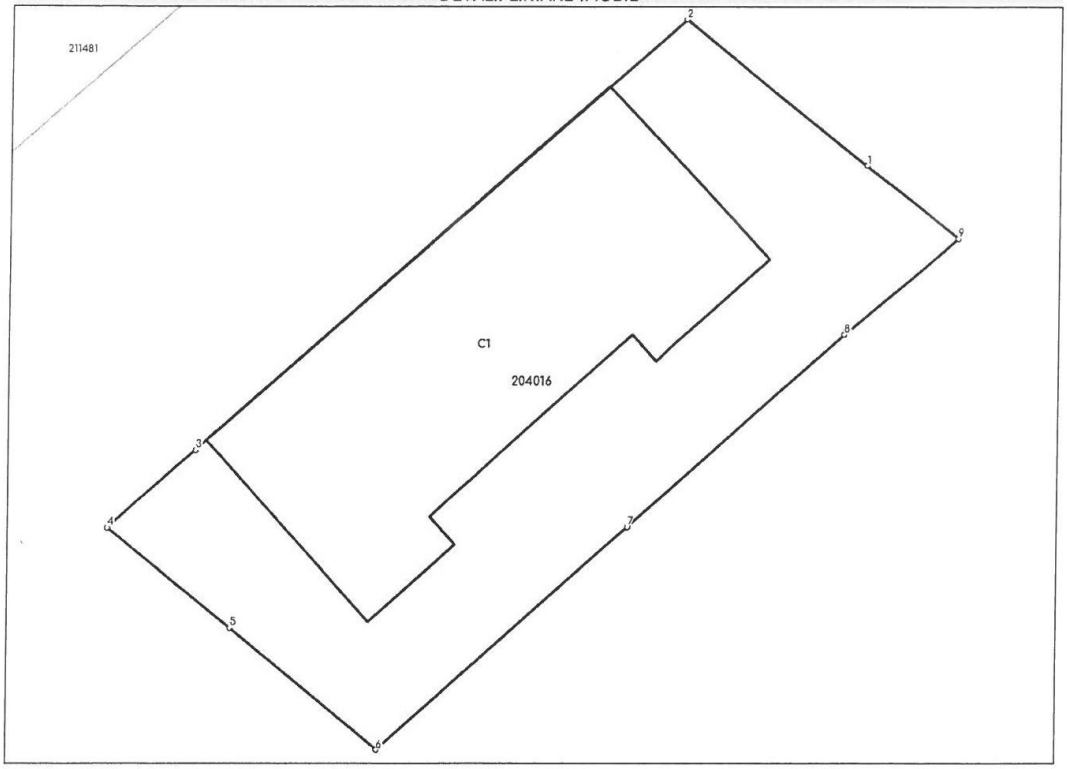
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
204016	312	

* 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	312	-	-	-	Teren imprejmuit cu gard de beton intre punctele 2-3-4-5-6-7-8-9, calcan intre punctele 9-10-11-1-2 conform planului de amplasament si delimitare.

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	204016-C1	constructii de locuinte	140	Cu acte	S. construita la sol:140 mp; Cladire P+1E+M, cu destinatia locuinta- duplex, construita in anul 2008, cu suprafata construita desfasurata de 411 mp.
~~A1.2~~	~~204016-C2~~	~~constructii anexa~~	-	~~Fara acte~~	~~C2- MAGAZIE~~

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

Carte Funciară Nr. 204016 Comuna/Oraş/Municipiu: Bucuresti Sectorul 4

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	8.014
2	3	22.301
3	4	3.996
4	5	5.438
5	6	6.596
6	7	11.481
7	8	9.915
8	9	5.05
9	1	4.01

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