



Dosar de executare nr. 352/2020

PUBLICATIE DE VÂNZARE IMOBILIARA NR. 1

Emisa azi 07.03.2025

Subsemnata VIOLETA ALEXANDRA PARVAN, executor judecătoresc, în baza încheierii de încuviințare a executării silite nr. 352/2020 din 15.09.2020 pronunțată de Judecătoria SECTOR 4 BUCUREȘTI în Dosar nr. 21372/4/2020 și a titlului executoriu Promisiune Bilaterală de VANZARE-CUMPARARE autenticată sub nr. 3513/31.07.2019 de notar public Găgiu Meda, la solicitarea creditoarei **ROMANIAN PROMOTER S.R.L.**, cu sediul în București - 011637, Str. Tudor Vianu, nr. 6-8, subsol, ap. 2B, Sector , cu sediul procedural ales în București, Calea Victoriei, nr.145, Victoria Center, etajul 9 la Eversheds Lina și Guia S.C.A. împotriva debitoarei **TUNA BALCAN CONSTRUCT S.R.L.** cu sediul în București - 040245, B-dul Dimitrie Cantemir, nr. 22, bl. 9, sc. 1, et. 9, ap. 37, camera 1, Sector 4,

prin prezenta dispunem și

ADUCEM LA CUNOȘTINȚA GENERALĂ CA:

În data **03.04.2025 ora 15:00** va avea loc în București, Bd. C. Coposu, nr.5, bl. 103, sc.3, et. 2, ap.54, sector 3, la sediul B.E.J. VIOLETA ALEXANDRA PARVAN, vânzarea la licitație publică a imobilului situat în București - 020493, Str. Lascar Vasile, nr. 73-75, Sector 2, imobil înscris în C.F. nr. 207882, localitatea București, nr. cadastral 207882, compus din teren în suprafața de 747 mp din măsurători, 703 mp în acte.

Cu ocazia expertizei, evaluatorul a constatat că pe terenul analizat se află o construcție în stadiu de execuție, cu lucrările întrerupte de mai bine de 4 ani, conform informațiilor disponibile în spațiul public. Acest lucru implică faptul că autorizația de construire a expirat. Stadiul actual de execuție este limitat la nivelul structurii, care include posibil S+P+7, cu armătura vizibilă pentru alte niveluri ce nu au mai fost realizate. În cadrul șantierului se află și o macara, indicând oprirea bruscă a lucrărilor. Construcția este blocată din cauza unui litigiu legat de încălcarea reglementărilor urbanistice specifice Zonei Protejate nr. 18. Autorizația de construire emisă pentru acest imobil a fost contestată de către vecinii din zonă, prin intermediul Asociației Salvați Bucureștiul. Construcția nu este înscrisă în cartea funciara.

Conform dispozițiilor art. 814, alin. (3) Cod procedura civilă: „*Sunt supuse urmăririi silite, odată cu imobilul înscris în cartea funciara, și orice alte lucrări autonome sau adăugate, potrivit Codului civil, chiar dacă acestea din urmă nu sunt înscrise în cartea funciara*”

Prețul la care a fost evaluat imobilul este de 4.105.778,00 Lei și a fost stabilit de expert.

Prețul de pornire/incepere a licitației este de 4.105.778,00 Lei, la care se adaugă TVA dacă este cazul.



**BIROU EXECUTOR JUDECĂTORESC
PARVAN VIOLETA**

București - 030602, B-dul Coposu Corneliu nr. 5, bl. 103, sc. C, et. 2, ap. 54, Sector 3 C.I.F. RO 21267958
iban: RO39 BREL 0002 0002 3722 0100 LIBRA INTERNET BANK - AG. DECEBAL
tel: 021 320 80 89, 0723 675 002 fax: 021 320 80 89 executorparvan@gmail.com www.executorbucuresti.ro

CONDITII PRIVIND LICITATIA:

1. Poate participa la licitație, în calitate de licitator, orice persoană care are capacitate deplină de exercițiu, precum și capacitatea să dobândească bunul ce se vinde, conform art. 843 alin. (1) C.proc.civ.

2. În cazul în care persoanele care vor să participe la licitație sunt reprezentate prin mandatar, mandatarul va avea obligația de a prezenta, în original, o procură specială autentică, conform art. 843 alin. (4) C.proc.civ.

3. Nu vor putea participa, fiind incapabili de a cumpăra la licitație publică, persoanele prevăzute de dispozițiile art. 1.654 Cod civil.

4. Debitorul nu poate licita nici personal, nici prin persoane interpușe, conform art. 843 alin. (2) C.proc.civ.

5. Persoanele care vor să cumpere imobilul la licitație sunt obligate să depună în contul unic de consemnări nr. **RO12 BREL 0002 0002 3722 0101**, deschis la **Libra Internet Bank SA - AG DECEBAL**, aparținând **B.E.J. VIOLETA ALEXANDRA PARVAN**, având C.I.F. **21267958**, până în ziua premergătoare licitației, o garanție de participare de **10% din prețul de pornire a licitației**, iar dovada consemnării, respectiv recipisa /O.P. în original, împreună cu oferta de cumpărare va fi depusă la executorul judecătoresc, conform dispozițiilor art. 839 alin. (1) lit. k) și l) și art. 844 alin. (1) C.proc.civ. Totodată, persoanele prevăzute mai sus vor avea obligația de a depune, odată cu dovada consemnării garanției și oferta de cumpărare, copie de pe B.I./C.I., iar în cazul persoanelor juridice copie de pe certificatul de înregistrare la Registrul comerțului și de pe certificatul de înregistrare fiscală.

6. Nu au obligația de a depune garanția prevăzută mai sus: creditorii urmaritori sau intervenienți, dacă au rang util; persoanele care, împreună cu debitorul, au asupra imobilului urmarit un drept de proprietate comună pe cote-parte; titularii unui drept de preempțiune, conform dispozițiilor art. 844 alin. (2) și (3) C.proc.civ.

7. În situația în care valoarea creanței ipotecare sau valoarea cotei-parte a proprietarului nu acoperă cuantumul garanției, persoanele prevăzute la pct. 6, vor avea obligația să completeze diferența, conform dispozițiilor art. 844 alin. (4) C.proc.civ.

8. Persoanele care s-au înscris la licitație se vor prezenta personal la data și ora stabilite pentru vânzare, la sediul **B.E.J. VIOLETA ALEXANDRA PARVAN**, având asupra lor cartea de identitate, conform art. 839 alin. (1) lit. k) C.proc.civ.

9. Toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului, sunt somați să îl anunțe executorului judecătoresc, înainte de data stabilită pentru vânzarea imobilului, sub sancțiunea de a nu li se mai lua în considerare, conform dispozițiilor art. 839 alin. (1) lit. j) C.proc.civ.

10. Titularul unui drept de preempțiune care nu a participat la licitație nu va mai putea să își exercite dreptul după adjudicarea imobilului, conform prevederilor art. 848 C.proc.civ.

11. Prețul de pornire a licitației este prețul oferit, dacă acesta este mai mare decât cel la care s-a făcut evaluarea, iar în lipsa unei asemenea oferte, licitația va porni de la prețul de evaluare, potrivit prevederilor art. 845 alin. (5) C.proc.civ. În cazul în care nu este oferit nici prețul la care imobilul a fost evaluat, vânzarea se va amâna la un alt termen, conform art. 846 alin. (8) C.proc.civ. Vânzarea se va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă prețul de la care începe licitația.



12. După adjudecarea bunului, adjudecatarul este obligat să depună prețul în termen de cel mult 30 de zile de la data vânzării, în conturile indicate mai sus, pe seama și la dispoziția executorului judecătoresc, conform art. 849 alin. (1) C.proc.civ., iar dovada consemnării, respectiv recipisa C.E.C./O.P. în original, va fi depusă la biroul acestuia.

13. În cazul în care adjudecatarul nu depune prețul în termenul de 30 de zile de la data vânzării, imobilul se va scoate din nou în vânzare în contul adjudecatarului, la prețul de începere a licitației la care bunul a fost adjudecat, el fiind obligat să plătească cheltuielile prilejuite de noua licitație și eventuala diferență de preț, conform art. 850 alin. (1) C.proc.civ. Dacă la noul termen de licitație imobilul nu a fost vândut, fostul adjudecatar este obligat să plătească toate cheltuielile prilejuite de urmărirea imobilului, conform art. 850 alin. (2) C.proc.civ.

14. Creditorii urmăritori sau intervenienți nu pot să adjudece bunurile oferite spre vânzare la o valoare mai mică de 75% din prețul de pornire a primei licitații, adică din cel la care imobilul a fost evaluat, conform dispozițiilor art. 843 alin. (5) C.proc.civ.

15. Când adjudecatar este un creditor, el poate depune creanța sa în contul prețului, fiind obligat, dacă este cazul, să depună diferența de preț în termen de cel mult 30 de zile de la data vânzării. Dacă există alți creditori care au un drept de preferință în condițiile art. 865 și 867, el va depune până la concurența prețului de adjudecare și suma necesară pentru plata creanțelor lor, în măsura în care acestea nu sunt acoperite prin diferența de preț, conform art. 849 alin. (2) C.proc.civ.

16. Eliberarea actului de adjudecare se va face, conform art. 853 C.proc.civ., numai după plata integrală a prețului.

17. În cazul în care imobilul se vinde grevat de drepturile de uzufruct, uz, abitație sau servitute, intabulate ulterior înscrierii vreunei ipotece, dacă creanțele creditorilor urmăritori nu vor fi acoperite la prima licitație, se va proceda, în aceeași zi, la o nouă licitație pentru vânzarea imobilului liber de aceste drepturi. Prețul de la care vor începe aceste licitații va fi cel prevăzut la art. 846 alin. (6) și (7) C.proc.civ., conform dispozițiilor art. 839 alin. (1) lit. h) C.proc.civ.

18. 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.

Prezenta publicație s-a întocmit în conformitate cu dispozițiile art. 839 alin. (1)-(3) C.proc.civ. în noua exemplare pentru:

1) - Dosar execuțional nr. 352/2020;

Pentru afisare, conform art. 839 alin. (3) C.proc.civ.;

2) - la sediul organului de executare, **3)** - la sediul instanței de executare, respectiv la Judecătoria Sector 4 București

4) - la locul situării imobilului urmărit;



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel București

**BIROU EXECUTOR JUDECĂTORESC
PARVAN VIOLETA**

București - 030602, B-dul Coposu Corneliu nr. 5, bl. 103, sc. C, et. 2, ap. 54, Sector 3 C.I.F. RO 21267958
iban: RO39 BREL 0002 0002 3722 0100 LIBRA INTERNET BANK - AG. DECEBAL
tel: 021 320 80 89, 0723 675 002 fax: 021 320 80 89 executorparvan@gmail.com www.executorbucuresti.ro

- 5) - la sediul primăriei în a cărei rază teritorială este situat imobilul;
- Pentru comunicare și instiințare, conform art. 840 alin. (1) C.proc.civ., către;**
- 6) - creditoarea **ROMANIAN PROMOTER S.R.L.**,
- 7) - debitoarea **TUNA BALCAN CONSTRUCT S.R.L.**
- 8)- titulari sarcini Vista Bank SA
- 9)- organul fiscal local

Publicația se va afișa pe www.unejr.ro și într-un ziar de circulație națională-BURSA.

Executor judecătoresc
VIOLETA ALEXANDRA PARVAN





Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel București

BIROU EXECUTOR JUDECĂTORESC

PARVAN VIOLETA

București - 030602, B-dul Coposu Corneliu nr. 5, bl. 103, sc. C, et. 2, ap. 54, Sector 3 C.I.F. RO 21267958
iban: RO39 BREL 0002 0002 3722 0100 LIBRA INTERNET BANK - AG. DECEBAL
tel: 021 320 80 89, 0723 675 002 fax: 021 320 80 89 executorparvan@gmail.com www.executorbucurestii.ro

“Terenul analizat este situat în București, Sector 2, pe strada Vasile Lascăr nr. 73-75, având o suprafață totală de 747 mp conform măsurătorilor cadastrale și 703 mp conform actelor. Acesta este încadrat ca teren liber de construcții și beneficiază de toate utilitățile urbane.

Terenul are o deschidere de aproximativ 10 metri pe latura sud-estică, ceea ce oferă un acces limitat dar suficient pentru utilizări rezidențiale sau comerciale. Forma sa este neregulată, specifică zonelor urbane unde dezvoltările imobiliare anterioare și parcelările au influențat conturul terenurilor.



Relieful terenului este plat. Poziționarea sa într-o zonă centrală, protejată din punct de vedere urbanistic (Zona Protejată 18 — Vasile Lascăr), impune respectarea unor reglementări stricte legate de înălțimea și arhitectura eventualelor construcții viitoare.

În concluzie, terenul oferă un potențial de dezvoltare semnificativ, dar necesită o abordare atentă datorită reglementărilor urbanistice stricte și a deschiderii reduse.



Conform reglementărilor urbanistice tipice pentru zona în care se află terenul, coeficienții urbanistici aplicabili sunt de obicei un CUT de 3,25 și un POT de 65%. Totuși, aplicarea acestor indicatori poate fi influențată semnificativ de configurația specifică a terenului și de constrângerile impuse de prezența clădirilor învecinate.

Astfel, respectarea distanțelor de retragere obligatorii față de aceste construcții existente poate afecta atât dimensiunile maxime ale amprentei la sol, cât și volumul total edificabil. Acești factori ar putea reduce suprafața efectivă construibilă. Prin urmare, utilizarea completă a indicatorilor urbanistici trebuie verificată printr-o documentație specifică de urbanism și prin luarea în considerare a tuturor constrângerilor tehnice și juridice impuse de contextul local.

Clădirea situată pe terenul analizat se află în stadiu de execuție, cu lucrările întrerupte de mai bine de 4 ani, conform informațiilor disponibile în spațiul public. Acest lucru implică faptul că autorizația de construire a expirat. Stadiul actual de execuție este limitat la nivelul structurii, care include posibil S+P+7, cu armătura vizibilă pentru alte niveluri ce nu au mai fost realizate. În cadrul șantierului se află și o macara, indicând oprirea bruscă a lucrărilor. Construcția este blocată din cauza unui litigiu legat de încălcarea reglementărilor urbanistice specifice Zonei Protejate nr. 18. Autorizația de construire emisă pentru acest imobil a fost contestată de către vecinii din zonă, prin intermediul Asociației Salvați Bucureștiul, aceștia reclamând că proiectul nu respectă regimul de înălțime admis și normele privind distanțele de retragere față de proprietățile învecinate. Clădirea este amplasată foarte aproape de ferestrele clădirilor adiacente, ceea ce ridică probleme privind însorirea și intimitatea locatarilor. Aceste aspecte, împreună cu posibila depășire a coeficienților urbanistici și nerespectarea specificului zonei protejate, pot atrage obligații suplimentare de modificare sau ajustare a construcției existente. Accesul la documentația juridică specifică litigiului și la probele administrate în cadrul procesului nu a fost posibil. Cu toate acestea, riscurile asociate acestui context, cum ar fi necesitatea demolării parțiale a structurii sau alte intervenții impuse de hotărârile instanțelor, nu pot fi excluse. Aceste elemente pot influența semnificativ valoarea finală a proprietății și fezabilitatea economică a proiectului.”



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel București

BIROU EXECUTOR JUDECĂTORESC

PARVAN VIOLETA

București - 030602, B-dul Coposu Corneliu nr. 5, bl. 103, sc. C, et. 2, ap. 54, Sector 3 C.I.F. RO 21267958
iban: RO39 BREL 0002 0002 3722 0100 LIBRA INTERNET BANK - AG. DECEBAL
tel: 021 320 80 89, 0723 675 002 fax: 021 320 80 89 executorparvan@gmail.com www.executorbucuresti.ro





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 2

| | |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 20635 |
| Ziua | 11 |
| Luna | 03 |
| Anul | 2022 |

Cod verificare
100113955488



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 207882 Bucuresti Sectorul 2

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

Nr. CF vechi:48752
Nr. cadastral vechi:7460/1

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 2, Str Vasile Lascar, Nr. 73-75, Jud. Bucuresti

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|--------------------------------|--|
| A1 | 207882 | Din acte: 703 Masurata: 747 | Descriere: -TEREN LIBER DE CONSTRUCTII |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|---|--|-----------|
| 39685 / 18/06/2019 | | |
| Act Notarial nr. 1689, din 14/06/2019 emis de Ilie Adriana; | | |
| B12 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) TUNA BALCAN CONSTRUCT SRL , CIF:40151622 | A1 |
| Act Notarial nr. 1690, din 14/06/2019 emis de Ilie Adriana; | | |
| B13 | Se noteaza interdictiile de instrainare, grevare, demolare, dezlipire, inchiriere, construire si alipire 1) VISTA BANK (ROMANIA) S.A. , CIF:10556861 | A1 |

C. Partea III. SARCINI

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | | Referințe |
|---|---|-----------|
| 39685 / 18/06/2019 | | |
| Act Notarial nr. 1690, din 14/06/2019 emis de Ilie Adriana; | | |
| C23 | Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:3600000 LEI si celelalte obligatii aferente creditului 1) VISTA BANK (ROMANIA) S.A. , CIF:10556861 | A1 |
| C24 | Se noteaza dreptul de preemtiune 1) VISTA BANK (ROMANIA) S.A. , CIF:10556861 | A1 |
| 48282 / 25/07/2019 | | |
| Act Notarial nr. 1320, din 24/07/2019 emis de TONEA LAURA-ANDREEA; | | |
| C25 | Se noteaza acordul proprietarului tabular privind ocuparea si traversarea imobilului si se obliga a respecta drepturile de uz si servitute in favoarea E Distributie Muntenia SA pe intreaga durata de existenta a instalatiei, respectiv aceasta sa beneficieze cu titlu gratuit de dreptul de uz pentru executarea lucrarilor necesare lucrarilor necesare realizarii, relocarii, retehnologizarii sau desfiintarii capacitatii energetice, dreptul de uz pentru asigurarea functionarii normale a capacitatii, obiect al autorizatiei de infiintare, pentru reviziile, reparatiile si interventiile necesare, servitutea de trecere subterana, de suprafata sau aeriana pentru instalarea/desfiintare de retele electrice sau alte echipamente aferente capacitatii energetice si pentru acces la locul de amplasare a acestora, in conditiile legii, dreptul de a obtine restrangerea sau incetarea unor activitati care ar putea pune in pericol persoane si bunuri, dreptul de acces la utilitatile publice | A1 |
| 54212 / 23/08/2019 | | |
| Act Notarial nr. 2352, din 12/08/2019 emis de Ilie Adriana; Act Administrativ nr. 37904, din 13/05/2008 emis de REGISTRU COMERTULUI; Act Administrativ nr. 65517, din 17/05/2019 emis de registru comertului; | | |
| C26 | se noteaza schimbarea numelui creditorului din Marfin Bank | A1 / C.30 |

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

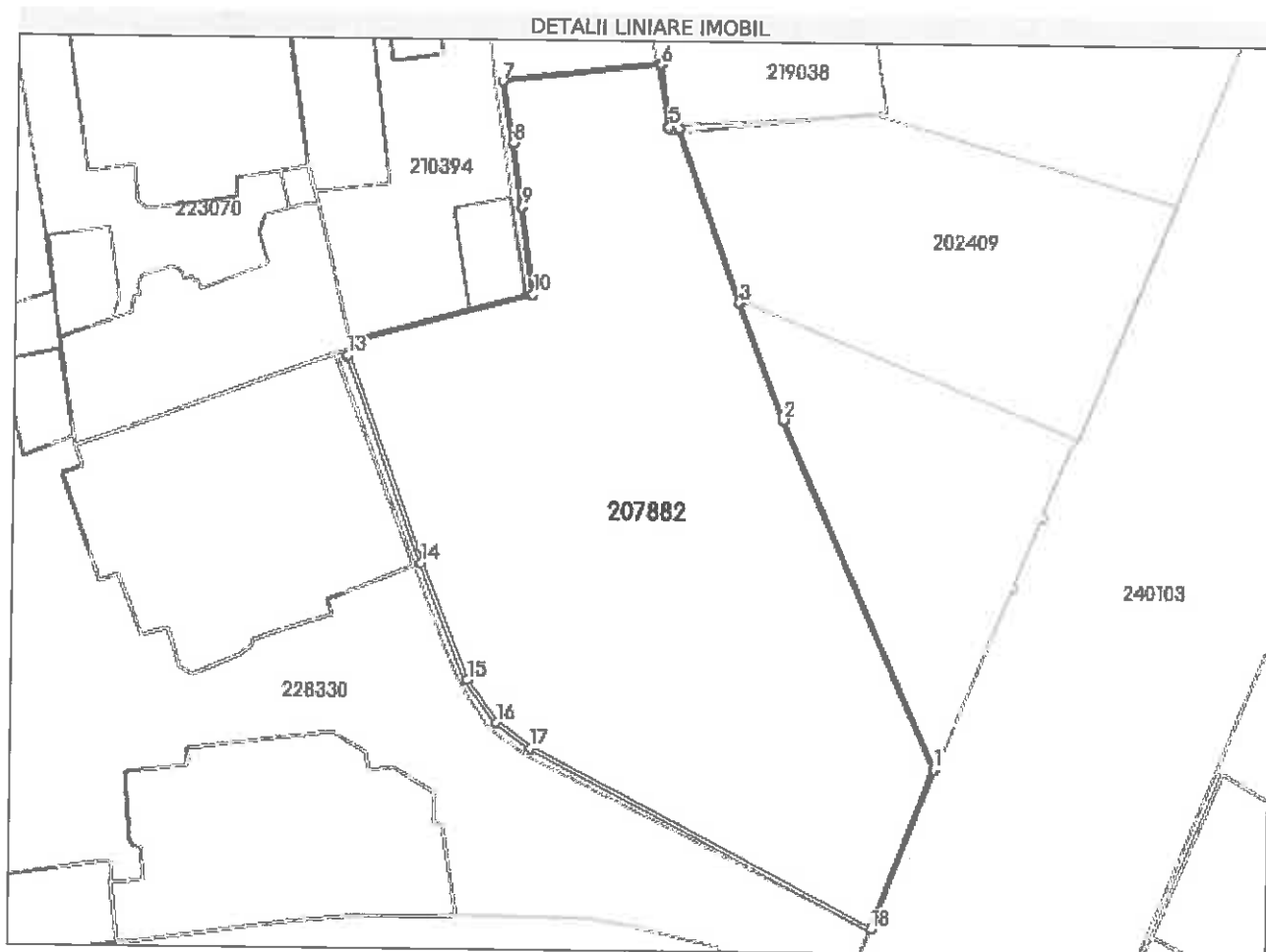
Pagina 1 din 4

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | | Referințe |
|--|--|-----------|
| C26 | (Romania) SA in Vista Bank Romania SA | |
| 66681 / 15/10/2019 | | |
| Act Notarial nr. 2352, din 12/08/2019 emis de Ilie Adriana; | | |
| C30 | Se indreapta eroarea materiala din prezenta CFNI si din incheierea nr. 54212/2019 in sensul ca denumirea creditorului de sub C26 este VISTA BANK (ROMANIA) SA | A1 |
| 20635 / 11/03/2022 | | |
| Hotarare Judecatoreasca nr. f.n., din 17/09/2020 emis de JUDECATORIA SECTOR 4 - dosar nr.21372/4/2020; | | |
| Act Administrativ nr. 352/2020, din 11/03/2022 emis de Părvan Violeta-Alexandra; | | |
| C31 | se noteaza urmărirea silita a imobilului, pentru suma de 592.896,93 EUR si 565,15 LEI în dosarul de executare nr. 352/2020 - Executor judecătoresc Parvan Violeta, ca urmare a cererii formulată de creditorul Romanian Promoter SRL | A1 |

Teren

| | | |
|--------------|--------------------------------|--|
| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
| 207882 | Din acte: 703 Masurata: 747 | Descriere: -TEREN LIBER DE CONSTRUCTII |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1 | curți constructii | DA | - | - | - | - | |

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1 | 2 | 20.362 |
| 2 | 3 | 6.731 |
| 3 | 4 | 9.862 |
| 4 | 5 | 0.515 |
| 5 | 6 | 3.38 |
| 6 | 7 | 8.503 |

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (** (m) |
|------------------|------------------|----------------------------|
| 7 | 8 | 3.36 |
| 8 | 9 | 3.454 |
| 9 | 10 | 4.685 |
| 10 | 11 | 9.515 |
| 11 | 12 | 0.507 |
| 12 | 13 | 0.917 |
| 13 | 14 | 11.75 |
| 14 | 15 | 6.757 |
| 15 | 16 | 2.743 |
| 16 | 17 | 2.277 |
| 17 | 18 | 20.672 |
| 18 | 1 | 9.17 |

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile 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 și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 75 RON, -Dovada plata card online nr.2934/11-03-2022 în suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluționării,
16-03-2022

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
ROXANA SAVA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)