



Coșoreanu & Asociații
Societate Civilă Profesională de Executori Judecătorești

Șoseaua Kiseleff nr. 9, Sector 1, 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. 1042/2023

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 1/28 Iunie 2023

Noi, **Societate Civilă Profesională de Executori Judecătorești Coșoreanu & Asociații**, executori judecătorești numiți în circumscripția **Curții de Apel București**, cu toate datele de identificare din antet,

Potrivit dispozițiilor art. 839 Cod procedură civilă, aducem la cunoștință generală următoarele:

În data de 25 Iulie 2023, ora 14:00, va avea loc la sediul SCPEJ Coșoreanu & Asociații din București, Șoseaua Kiseleff nr. 9, Sector 1, vânzarea la licitație publică a imobilului situat în Dărăști - Ilfov, jud. Ilfov, Tarla 34, Parcela 2034, 2035, 2036 (strada Asan nr. 56, conform raportului de evaluare), având număr cadastral/topografic 50501, înscris în Cartea Funciară numărul 50501 a localității Dărăști-Ilfov, jud. Ilfov, compus din teren în suprafață de 1.207,10 m.p. și construcția C1 edificată pe acesta, tip P+1E+M, în suprafață construită la sol de 129 m.p., identificată cu număr cadastral 50501-C1, construcția garaj (neîntabulată în cartea funciară), construcția centrală termică (neîntabulată în cartea funciară).

Observații, conform raportului de evaluare:

Terenul are o suprafață măsurată de 1.185 mp (din acte: 1.207) și are categoria de folosință curți-construcții.

Terenul este împrejmuit la strada cu gard din beton și panouri din fier forjat, cu 2 porți de acces pietonal și auto din fier forjat.

Conform inspecției și a documentației, pe teren sunt edificate următoarele construcții:

- o construcție locuință - identificată cu nr. cadastral 50501-C1 - cu un regim de înălțime P+1E+M, cu o suprafață construită la sol de 129 mp.

Conform informațiilor din Extrasul de carte funciara pentru informare structura de rezistență este cu fundații din beton și pereți din caramida.

Acoperișul este tip sarpanta din lemn cu învelitoare din tablă.

De asemenea, la inspecție s-a observat că vila P+1E+M este termoizolată. Anul construirii 2012 (conform descrierii din Extrasul de carte funciara pentru informare).

Având în vedere că nu am avut acces în interior dar au fost identificate fotografiile din interiorul casei, în anunțul postat la vânzare, evaluarea s-a realizat în ipoteza că imobilul beneficiază de finisaje medii și prezintă un grad de uzură fizică normală.

De asemenea, din anunțul de vânzare a reieșit că locuința are o suprafață desfășurată construită de 320 mp și o suprafață utilă totală de 295 mp.

Deoarece pe strada Asan nu a fost identificata retea de canalizare si apa curenta presupunem ca imobilul este dotat cu fosa septica si put de apa propriu.

De asemenea, in cadrul inspectie nu s-a identificat racord la gaze naturale si presupunem ca centrala din anexa din curte este o centrala termica cu peleti sau lemne.

In cadrul inspectiei s-a mai identificat o constructie cu destinatie garaj, neintabulata, precum si o anexa unde se afla o centrala termica.

Opinam ca aceste constructii nu influenteaza valoarea de piata estimata acestea fiind incluse in dotarile locuintei.

Conform inspectiei din teren proprietatea este identificata cu numarul postal str. Asan nr. 56.

Imobilul descris mai sus este proprietatea debitorului **ANTON MIHAELA**, cu domiciliul în Oraşul Otopeni, str. 23 August nr. 13, bl. P52, sc. 1, et. 3, ap. 11, judeţul Ilfov şi a terţilor dobânditori **FILIP CLAUDIU ŞTEFAN**, cu domiciliul în Oraşul Otopeni, str. 23 August nr. 13, bl. P52, sc. 1, et. 3, ap. 11, judeţul Ilfov şi **NECULA DELIA CRISTINA**, cu domiciliul în Oraşul Otopeni, str. Munteniei nr. 27, ap. 4, judeţul Ilfov.

Licitaţia începe de la **pretul de 1.076.993 lei**, reprezentând valoarea stabilita conform art. 837 Cod procedură civilă.

Executarea silită se efectuează în baza:

- cererii de executare silita formulate de creditorul **FILIP CONSTANTIN**, cu domiciliul în Oraşul Otopeni, str. 23 August nr. 244, bl. 4, et. 4, ap. 17, judeţul Ilfov, in contradictoriu cu debitorul **ANTON MIHAELA**, cu domiciliul în Oraşul Otopeni, str. 23 August nr. 13, bl. P52, sc. 1, et. 3, ap. 11, judeţul Ilfov şi terţii dobânditori **FILIP CLAUDIU ŞTEFAN**, cu domiciliul în Oraşul Otopeni, str. 23 August nr. 13, bl. P52, sc. 1, et. 3, ap. 11, judeţul Ilfov şi **NECULA DELIA CRISTINA**, cu domiciliul în Oraşul Otopeni, str. Munteniei nr. 27, ap. 4, judeţul Ilfov,
- titlului executoriu reprezentat de Sentinţă civilă nr. 4816/20.09.2018, pronunţată de Judecătoria Buftea, în dosarul nr. 1562/94/2016, defintivă prin decizia nr. 2384/A/07.06.2019, pronunţată de Tribunalul Ilfov, în dosarul nr. 1562/94/2016, Decizia civila nr. 182/10.06.2020, pronunţată de Curtea de Apel Bucureşti, în dosarul nr. 1562/94/2016, Decizia civila nr. 83/29.01.2021, pronunţată de Curtea de Apel Bucureşti, în dosarul nr. 3481/2/2020,
- încheierea de încuviinţare a executării silite cu numărul 4608, din data de 03.05.2023, pronunţată de Judecătoria Buftea, în dosarul numărul 7594/94/2023,
- încheierii emise de executorul judecătoresc, în data de 28 iunie 2023, cu privire la stabilirea valorii de circulaţie a imobilului urmărit silit,
- încheierii emise de executorul judecătoresc, în data de 28 iunie 2023, cu privire la stabilirea preţului imobilului urmărit silit, a termenului în vederea vânzării acestuia la licitaţie publică şi actualizarea cheltuielilor de executare.

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

Toți cei care pretind vreun drept asupra imobilelor sunt obligați să-l aducă la cunoștință executorului judecătoresc, în scris, înainte de data stabilită pentru vânzare, în termenul și sub sancțiunile prevăzute de lege.

Persoanele care vor să cumpere imobilul la licitație sunt obligate să depună la dispoziția executorului judecătoresc o garanție reprezentând 10% din prețul de începere a licitației, așa cum a fost precizat mai sus. Dovada consemnării va fi atașată ofertei de cumpărare ce va cuprinde prețul oferit și condițiile de plată și se va depune la sediul SCPEJ Coșoreanu & Asociații în timpul programului de lucru cu publicul între orele 09.00-16.00, cel târziu în ziua premergătoare licitației, cu excepția ofertelor de cumpărare cel puțin egale cu prețul de începere a licitației, care pot fi depuse inclusiv în ziua licitației.

Creditorii urmăritori sau intervenienți nu sunt obligați, dacă au rang util de preferință, să depună garanția. De asemenea, sunt dispensate de depunerea garanției persoanele care, împreună cu debitorul, au asupra imobilului urmărit un drept de proprietate comună pe cote-părți sau sunt titularii unui drept de preempțiune, după caz. În aceste cazuri, dacă valoarea creanței ipotecare sau privilegiate ori valoarea cotei-părți a proprietarului nu acoperă cuantumul garanției menționate anterior, se va completa diferența.

Garanția de participare va fi consemnată la orice unitate a Libra Internet Bank SA, pe numele și la dispoziția SCPEJ Coșoreanu & Asociații, 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 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 asociațiilor/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.

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 prețul la care s-a făcut evaluarea sau, în lipsa unei asemenea oferte, chiar de la acest preț.

Prezenta publicație de vânzare, ce conține 7 (șapte) pagini, a fost emisă în 11 (unsprezece) exemplare care vor fi depuse, comunicate, afișate și publicate după cum urmează:

- I. un exemplar se va depune în dosarul de executare;
- II. câte un exemplar se va comunica potrivit art. 840 Cod procedura civilă,
 - creditorului urmaritor **FILIP CONSTANTIN**, cu domiciliul în Orașul Otopeni, str. 23 August nr. 244, bl. 4, et. 4, ap. 17, județul Ilfov ,
 - debitorului, proprietar al imobilului urmarit, **ANTON MIHAELA**, cu domiciliul în Orașul Otopeni, str. 23 August nr. 13, bl. P52, sc. 1, et. 3, ap. 11, județul Ilfov
 - terțul dobânditor **FILIP CLAUDIU ȘTEFAN**, cu domiciliul în Orașul Otopeni, str. 23 August nr. 13, bl. P52, sc. 1, et. 3, ap. 11, județul Ilfov,
 - terțul dobânditor **NECULA DELIA CRISTINA**, cu domiciliul în Orașul Otopeni, str. Munteniei nr. 27, ap. 4, 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 FINANTELOR PUBLICE ILFOV**, cu sediul în București, str. Lucrețiu Pătrășcanu nr. 10, sector 3,

III. cate un exemplar se va afișa, conform art. 839alin. 3 Cod procedura civila,

- la Judecătoria Buftea,
- la Primăria Dărăști 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 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 Coșoreanu & Asociații.

Executor Judecătoresc,
Ștefan Florin Cătălin

Red. N.R.

ANEXA



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

Nr. cerere	177574
Ziua	09
Luna	05
Anul	2023

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 50501 Darasti-Ilfov

Cod verificare
100134382828



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:11
Nr. cadastral vechi:18

Adresa: Loc. Darasti-Ilfov, Jud. Ilfov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	50501	Din acte: 1.207 Masurata: 1.185	suprafata din masuratori 1207,10 mp

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	50501-C1	Loc. Darasti-Ilfov, Jud. Ilfov	S. construita la sol:129 mp; Locuinta P+1E+M cu fundatie din beton, pereti din caramida, acoperis din tabla, anul construirii 2012

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
210358 / 20/07/2020		
Act Notarial nr. Contract de donatie cu uzufruct viager aut. nr. 1461, din 16/07/2020 emis de Platon Corina Sanda;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) FILIP CLAUDIU-STEFAN	A1, A1.1
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) NECULA DELIA-CRISTINA	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

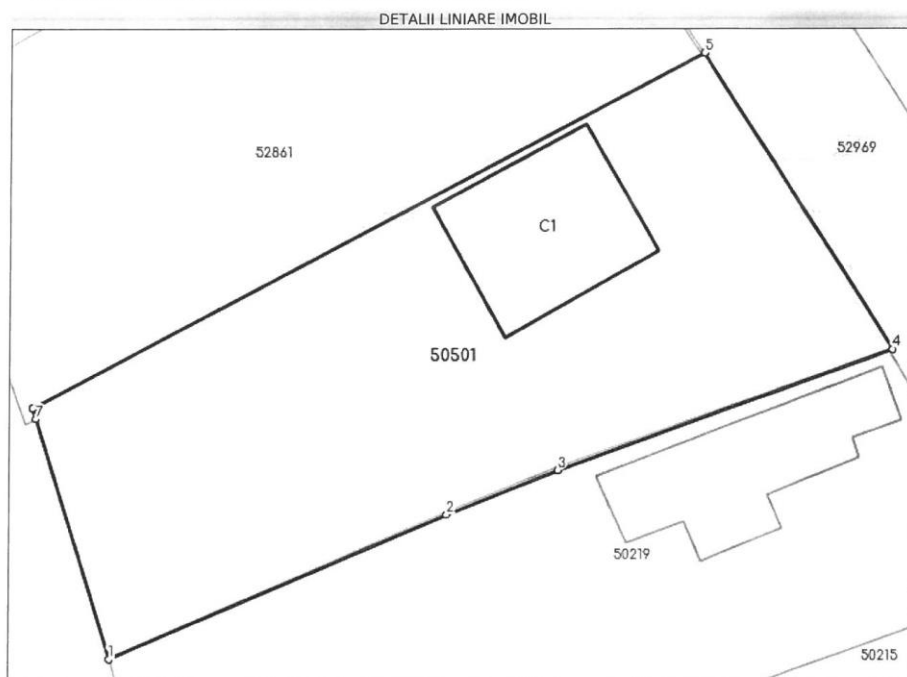
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
208956 / 17/07/2020		
Actiune In Instanta nr. 4816, din 20/09/2018 emis de JUDECATORIA BUFTEA; Actiune In Instanta nr. 2384/A, din 07/06/2019 emis de TRIBUNALUL ILFOV;		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:45988 EUR reprezentand sulta 1) FILIP CONSTANTIN	A1, A1.1
210358 / 20/07/2020		
Act Notarial nr. Contract de donatie cu uzufruct viager aut. nr. 1461, din 16/07/2020 emis de Platon Corina Sanda;		
C4	Intabulare, drept de UZUFRUCT VIAGER, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) ANTON MIHAELA	A1.1
177574 / 09/05/2023		
Hotarare Judecatoreasca nr. incheiere nr 4608 - dosar nr. 7595/94/2023, din 03/05/2023 emis de Judecatoria BUFTEA; Somatie nr. dosar nr 1042/2023, din 08/05/2023 emis de SCPEJ COSOREANU SI ASOCIATII;		
C10	se noteaza urmarirea imobilului in dosar de executare nr. 1042/2023 pentru suma de 12.070,46 lei si 45.988 euro reprezentand debit si cheltuieli de executare silita la cererea creditorului FILIP CONSTANTIN privind pe debitoarea NECULA DELIA CRISTINA	A1, A1.1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
50501	Din acte: 1.207 Masurata: 1.185	suprafata din masuratori 1207,10 mp

* 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	1.185	34	2034, 2035, 2036	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	50501-C1	construcții de locuințe	129	Cu acte	S. construita la sol:129 mp; Locuinta P+1E+M cu fundatie din beton, pereti din caramida, acoperis din tabla, anul construirii 2012

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	25.91
2	3	8.419
3	4	24.972
4	5	24.777
5	6	53.513
6	7	0.779
7	1	17.777

** 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 dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 75 RON, -Dovada plata card online nr.4874/09-05-2023 în suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluționării,
15-05-2023

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
Andra-Violeta Ilie

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)