

ROMANIA



CAMERA EXECUTORILOR JUDECATORESTI DE PE LANGA CURTEA DE APEL BUCURESTI

**BIROU EXECUTORI JUDECATORESTI  
"ACTA NON VERBA"**

Operator de Date cu Caracter Personal nr. 15410  
Bucuresti, B-dul Burebista, nr. 4, Bloc D13, Scara 4, et.3, Ap.120, Sector 3  
Telefon: 021/316.26.73 (orele 10:00-16:00); Fax: 021/316.78.27; E-mail: office@executoriu.ro  
Website: www.executoriu.ro

**Dosar de executare nr.802/2012**

**PUBLICATIE DE VANZARE IMOBILIARA  
NR. 802/07.09.2023**

Noi, **Culea Orlando**, executor judecatoresc, prin autoritatea cu care am fost investiti, aducem la cunostinta publicului urmatoarele:

**Urmare a cererii formulate de creditorul EOS CREDIT FUNDING BL DAC**, cu sediul social in Irlanda, Dublin 2, str. Lower Baggot, nr.118, et. 1, **reprezentata prin B2 Kapital Portfolio Management SRL** (conform Contractului de cesiune de creante nr. 254/30.03.2009, incheiat intre Banca Comerciala Romana S.A. si S.C. SUPORT COLECT S.R.L. si Contractului de cesiune de creanta, incheiat intre S.C. Suport Colect S.R.L. si EOS CREDIT FUNDING BL DAC, autentificat de SPN Nedelcu si Asociatii sub nr. 319/16.02.2017), cu sediul in Bucuresti, Str Vasile Alecsandri, Nr. 4, Corp C, Etaj 2, Sector 1, prin care s-a solicitat inceperea urmaririi silite imobiliare **impotriva debitorilor** debitorii **Gheorghe Dan** cu domiciliul in Bucuresti, str. Pictor Stefan Dimitrescu, Nr.2D, Sector 4 si **Gheorghe Elena** cu domiciliul in Municipiul Bucuresti Str. Laloşu Nr. 53 Ap. 1, Sector 4, **pentru recuperarea sumei de 261.236,69 euro, reprezentand debit**, conform titlului executoriu reprezentat de Contractul de credit bancar nr. 2007175893/22.01.2008, incheiat intre Banca Comerciala Romana S.A. si Gheorghe Dan, avand coplatitor pe Gheorghe Elena, garantat cu contractul de ipoteca autentificat sub nr. 136/22.01.2008 de BNP Manciu Paraschiva si Asociatii, **precum si a sumei de 13.433,21 lei, reprezentand cheltuieli de executare**, stabilite in baza proceselor-verbale privind cheltuielile de executare 802/05.06.2014; 25.07.2018; 10.06.2021; 05.08.2021; 07.12.2022, 27.02.2023, 07.09.2023.

Vazand titlurile executorii mai sus mentionate si avand in vedere ca debitorul nu si-a achitat datoria in termenul legal, prin prezenta Publicatie de vanzare, se aduce la cunostinta generala ca in ziua de **02 NOIEMBRIE 2023, ora 10<sup>30</sup>**, va avea loc la sediul BEJ "ACTA NON VERBA" cu sediul in Bucuresti, B-dul Burebista, Nr. 4, Bloc D13, Scara 4, Et. 3, Ap. 120, Sector 3.

**Vanzarea prin licitatie publica a imobilului, teren in indiviziune**, in cota de 33.33%, respectiv 99.99 mp din totalul de 303 mp (masurata), 300 mp (din acte), avand numar cadastral 219505, inscris in cartea funciara 219505 Sector 4 si **constructie P+1E**, avand suprafata desfasurata de 151 mp, inscrisa in cartea funciara 219505-C1 Sector 4, **ambele situate in Bucuresti, Str. Laloşu, Nr. 53, Sector 4, proprietatea debitorilor Gheorghe Dan si Gheorghe Elena.**

Mentionam ca imobilul identificat prin CF 219505 este grevat de urmatoarele sarcini:

- **20534/07.03.2023** – Somatie nr. 802 din 27.02.2023 emis de BEJ CULEA ORLANDO; Se noteaza urmarirea silita a imobilului, pentru suma de 261.236,69 Euro reprezentand debit si 10.825,92 Lei reprezentand cheltuieli de executare silita asupra terenului aferent indiviz in suprafata de 99.99 mp aferent imobilului identificat cu CF 219505-C1-U1.

Mentionam ca imobilul identificat prin CF 219505-C1 este grevat de urmatoarele sarcini:

- **71395/15/10/2020** – Act Administrativ nr. 4777/2016 din 14/10/2020 emis de Tudorache Catalin-Andrei; Se noteaza urmarirea silita a imobilului pentru suma totala de 10.062,74 lei (reprezentand debit restant in suma de 7.878,65 lei si 2.184,09 lei, reprezentand cheltuieli de executare), pornita ca urmare a cererii de executare silita formulata de SECAPITAL SARL- asupra cotei indivize detinuta de Gheorghe Elena;
- **46339/15/06/2021**- Act Administrativ nr. Fn din 19/12/2012 emis de Judecatoria Sectorului 4 Dosar 40630/4/2012; Se noteaza Somatia de plata in dosarul 802/2012 emis de BEJ ACT NON VERBA asupra imobilului, debitori fiind Gheorghe Dan si Gheorghe Elena, pentru suma de 261.236,69 euro reprezentand debit si 7.286,83 lei, cheltuieli de executare, in favoarea EOS CREDIT FUNDING BL DAC.

**Pretul imobilului este de 192.000 Euro (echivalent in lei), stabilit conform Raportului de expertiza intocmit de NAI ROMANIA.**

Pretul de pornire al licitatiei este oferta cea mai mare facuta de licitatori care nu poate fi mai mica decat pretul stabilit. In lipsa unei asemenea oferte, licitatia va porni chiar de la valoarea stabilita pentru vanzare.

Cei care pretind vreun drept asupra imobilului urmarit sunt invitati sa-l instiinteze pe executorul judecatoresc inainte de data stabilita pentru vanzare, cu mentiunea ca dupa aceasta data nu va mai fi luat in considerare.

Persoanele care doresc sa participe la licitatie sunt obligate sa depuna **in contul de consemnatiuni nr. RO79 BREL 0002 0009 7308 0101, deschis la LIBRA INTERNET BANK Sucursala DECEBAL**, o cautiune reprezentand 10% din pretul de incepere a licitatiei, pe seama si la dispozitia BEJ "ACTA NON VERBA" **si pana la termenul de vanzare (ultima zi de inscriere fiind 01.11.2023 ora 15<sup>00</sup>) sa se inscrie la licitatie si sa prezinte oferte de cumparare.**

Prezenta publicatie de vanzare imobiliara, a fost afisata la: locul imobilului, locul licitatiei, Primaria Sectorului 4 si Judecatoria Sectorului 4.

Data afisarii la locul licitatiei: 07.09.2023

**Executor Judecatoresc,  
Culea Orlando**



**CARTE FUNCİARĂ NR. 219505  
COPIE**

Carte Funciară Nr. 219505 București Sectorul 4

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:41840  
Nr. cadastral vechi:7560

Adresa: Loc. București Sectorul 4, Str Lalos, Nr. 53, Jud. București

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	219505	Din acte: 300 Masurata: 303	Construcția C1 înscrisă în CF 219505-C1;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>3358 / 03/03/2005</b>		
Act Administrativ nr. fn, din 03/03/2005;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Expropriere, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) <b>STATUL ROMAN</b> OBSERVATII: (provenita din conversia CF 41840)	A1
<b>14076 / 16/05/2013</b>		
Act Administrativ nr. 19484/4, din 21/07/2005 emis de Prefectura Municipiului București;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE(devalmasie) asupra terenului aferent indiviz in suprafata de 99,99 mp aferent imobilului identificat cu 219505-C1-U1, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) <b>GHEORGHE ELENA</b> 2) <b>GHEORGHE DAN</b>	A1
<b>25428 / 29/08/2013</b>		
Act Administrativ nr. 25428, din 29/08/2013 emis de OCPI BUCUREȘTI (DOCUMENTATIE CADASTRALA);		
B3	se noteaza actualizarea informatiilor tehnice	A1

**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri privind dezmembărintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>20534 / 07/03/2023</b>		
Somatie nr. 802, din 27/02/2023 emis de BEJ CULEA ORLANDO;		
C1	se noteaza urmarirea silita a imobilului, pentru suma de 261236,69 Euro reprezentand debit si 10.825,92 Lei reprezentand cheltuieli de executare silita - asupra terenului aferent indiviz in suprafata de 99,99 mp aferent imobilului identificat cu 219505-C1-U1	A1

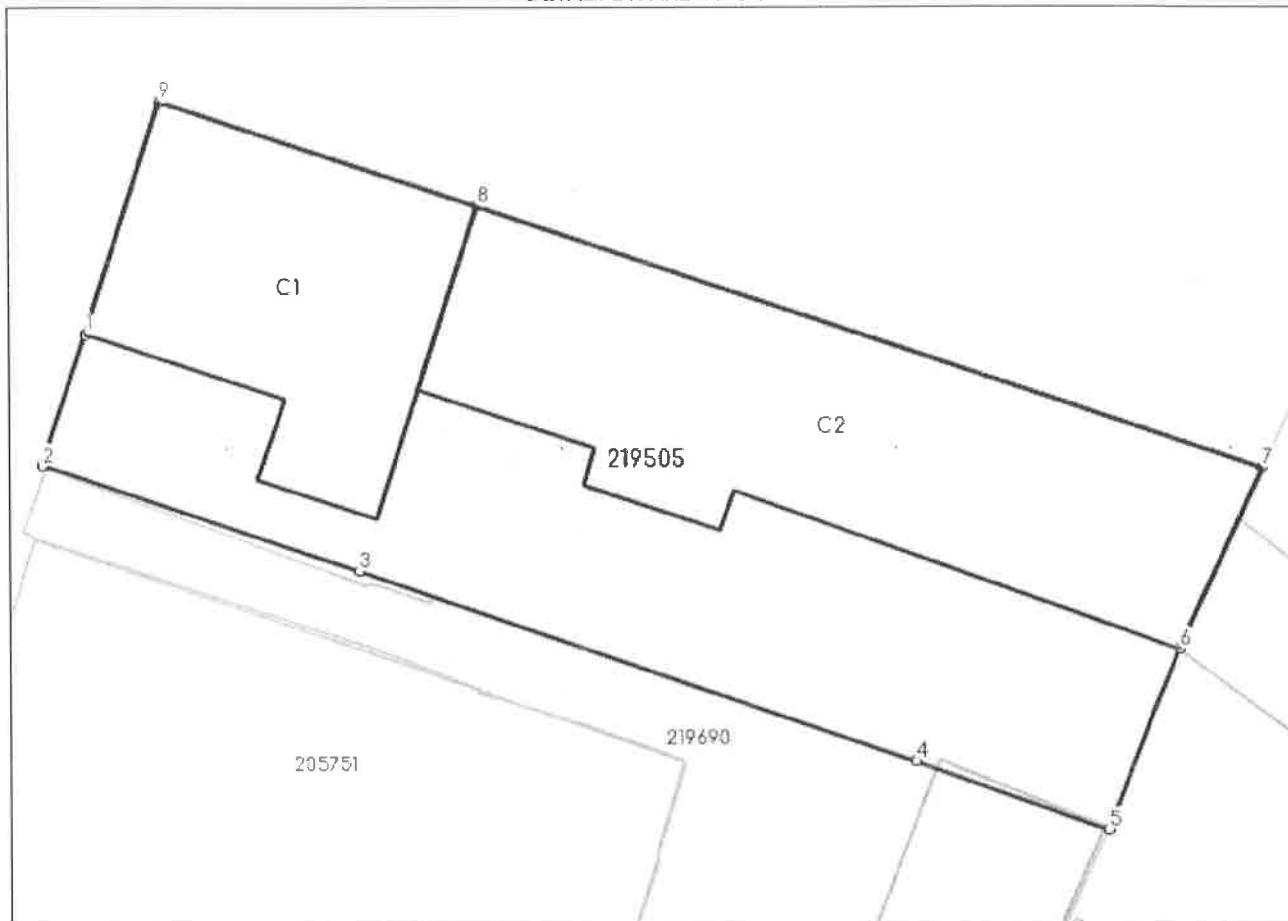
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
219505	Din acte: 300 Masurata: 303	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	303	-	-	-	Conform actelor de proprietate acest UI are teren în indiviziune, în cota de 33.33% respectiv 99.99 mp din totalul de 300 mp

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	219505-C1	construcții de locuințe	63	Cu acte în CF propriu	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:63 mp; ANUL CONS. 2013, MATERIALELE DIN CARE ESTE REALIZATA CONSTRUCTIA BETON ARMAT CU INSTALATII, NU ESTE DOTATA CU LIFT, SUP. CONS. DESF.=151mp
A1.2	219505-C2	construcții de locuințe	112	Fara acte	S. construita la sol:112 mp; CONSTRUCTIE CU UN NIVEL

\* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.644
2	3	8.703
3	4	15.291
4	5	5.354
5	6	5.139
6	7	5.271
7	8	21.523
8	9	8.717
9	1	6.429

\*\* 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.

Neutilizabil în Circuitul Civil



14959469



Carte Funciară Nr. 219505-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 4

**CARTE FUNCIARĂ COLECTIVĂ NR. 219505-C1**  
**COPIE**

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI**  
**Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 4**
**A. Partea I. Descrierea imobilului**
**Adresa:** Loc. Bucuresti Sectorul 4, Str Lalosiu, Nr. 53, Jud. Bucuresti

Nr. CF vechi: 41840

**Electronic:** 219505-C1; **Nr. Topo:** -; **Suprafata:** 63

Nr. cadastral vechi: 7560-C1

**Părți comune:** -

**Observații:** ANUL CONS. 2013, MATERIALELE DIN CARE ESTE REALIZATA CONSTRUCTIA BETON ARMAT CU INSTALATII, NU ESTE DOTATA CU LIFT, SUP. CONS. DESF.=151mp

Tronson	Scara	Nivel	Nr. Ap.	Cod U.I.	Nr. Cf individ	Supraf. utila	Cota parti	Cota teren	Observatii
			1	1	219505-C1-U1				apartament compus din marchiza, wc, hol, dormitor, si bucatarie in suprafata construita de 51,75 mp; teren aferent indiviz in proprietate

**B. Partea II. Proprietar si acte**
**CONSTRUCTIE**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
NU SUNT	

**Unitate individuala 219505-C1-U1**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
NU SUNT	
<b>3358 / 30/03/2005</b>	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 724, din 01/03/2005 emis de BNP IORDACHE ELENA DENIS;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) GHEORGHE ELENA, SOTI 2) GHEORGHE DAN, SOTI <b>Observatii:</b> (provenita din conversia CF 41840)
	A1
<b>14076 / 16/05/2013</b>	
Act Administrativ nr. 19484/4, din 21/07/2005 emis de Prefectura Municipiului Bucuresti;	
B2	Se modifica inscriere de sub A.1 cu privire la regimul juridic al terenului aferent imobilului, acesta fiind in proprietate
	A1

**C. Partea III. Sarcini**

**CONSTRUCTIE**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Unitate individuala 219505-C1-U1**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

<b>58732 / 17/08/2017</b>	
Hotarare Judecatoreasca nr. 17424/4/2017, din 21/07/2017 emis de JUDECATORIA SECTOR 4; Act Administrativ nr. 184/2017, din 16/08/2017 emis de BEJ TOMA ANA-MARIA;	
C1	Se noteaza urmarirea silita a imobilului coproprietatea debitorului GHEORGHE DAN, in favoarea creditorului IHAB NADDOUR pentru suma de 49.884,56 EURO; reprezentand debit si penalitati si pentru suma de 17.362,24 LEI, reprezentand cheltuieli de executare
	A±
<b>31380 / 16/05/2019</b>	
Act Administrativ nr. 184/2017, din 08/05/2019 emis de SC PEJ TOMA SI BADULESCU 26187167;	
C2	Se radiaza inscrierea de sub C1
	A1
<b>71395 / 15/10/2020</b>	
Act Administrativ nr. 4777/2016, din 14/10/2020 emis de Tudorache Cătălin-Andrei;	
C3	se notează urmărirea silită a imobilului pentru suma totală de 10.062,74 lei (reprezentand debit restant in suma de 7878,65 Lei + 2184,09 Lei reprezentand cheltuieli de executare), pornită ca urmare a cererii de executare silită formulata de SECAPITAL SARL, - asupra cotei indivize inregistrată sub B.1.1, detinuta de Gheorghe Elena
	A1
<b>46339 / 15/06/2021</b>	
Act Administrativ nr. FN, din 19/12/2012 emis de JUDECATORIA SECTOR 4 DOSAR 40630/4/2012;	
C4	Se noteaza SOMATIA DE PLATA in dosarul nr. 802/2012 emis de BEJ ACTA NON VERBA asupra imobilului, debitor fiind GHEORGHE DAN si GHEORGHE ELENA pentru suma de 261.236,69 EURO reprezentand debit si 7.286,83 LEI cheltuieli de executare silita
	A1
	1) EOS CREDIT FUNDING BL DAC

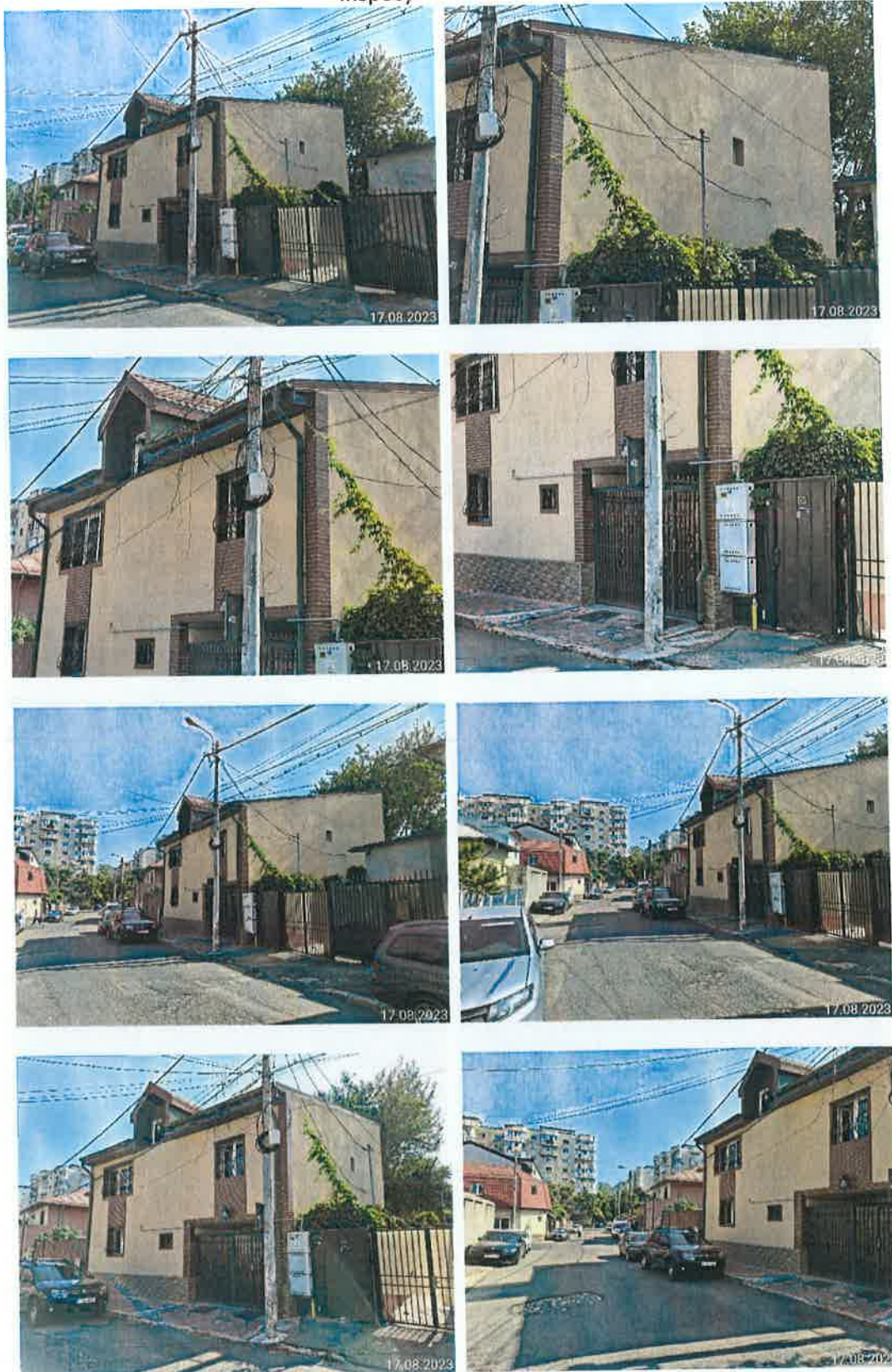


## SINTEZA EVALUĂRII

Număr raport:	57290
Destinatar/Beneficiar:	BEJ ACTA NON VERBA
Client:	BEJ ACTA NON VERBA
Creditor:	EOS CREDIT FUNDING BL DAC
Debitori:	GHEORGHE ELENA și GHEORGHE DAN
Tip proprietate imobiliara:	Locuință individuală cuplată
Drept de proprietate evaluat:	Teren în indiviziune, în cotă de 33,33% respectiv 99,99 mp din totalul de 303 mp (măsurată) 300 mp (din acte) și construcție P+1E, având suprafața desfășurată de 151 mp
Adresa proprietății imobiliare:	Mun. București, Str. Lalosu, Nr. 53, Sector 4, Jud. București
Suprafață Teren cotă indiviză reprezentând cota actuală:	Teren în indiviziune, în cotă de 33,33% respectiv 99,99 mp din totalul de 303 mp (măsurată) 300 mp (din acte)
Suprafață desfășurată:	151 mp
	
Număr Carte Funciară	219505
An PIF:	2013
Valoare de piață din care:	192.000 Euro 947.597 Lei
Valoare teren:	51.000 euro 251.705 lei
Valoare construcții:	141.000 euro 695.891 lei
Utilizare alternativă	Fără utilizare alternativă.
Marketabilitate	Medie
Data evaluării:	17.08.2023
Data inspecției:	17.08.2023
Curs valutar:	1 EUR = 4.9354 LEI
Appraisal & Valuation SA	

## ANEXA 2 – DOCUMENTAR FOTO

### Inspecție exterioară





## ANEXA 3 – COMPARABILE UTILIZATE

### Comparabile teren

#### Comparabila 1

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/brancoveanu/teren-constructii-de-vanzare-X5LL1306J?lista=309076299&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=2065000870>

Teren 326 mp | Pozitie excelenta | Metrou Brancoveanu

190.000 €

Bucuresti, zona Brancoveanu · [Vezi hartă](#)



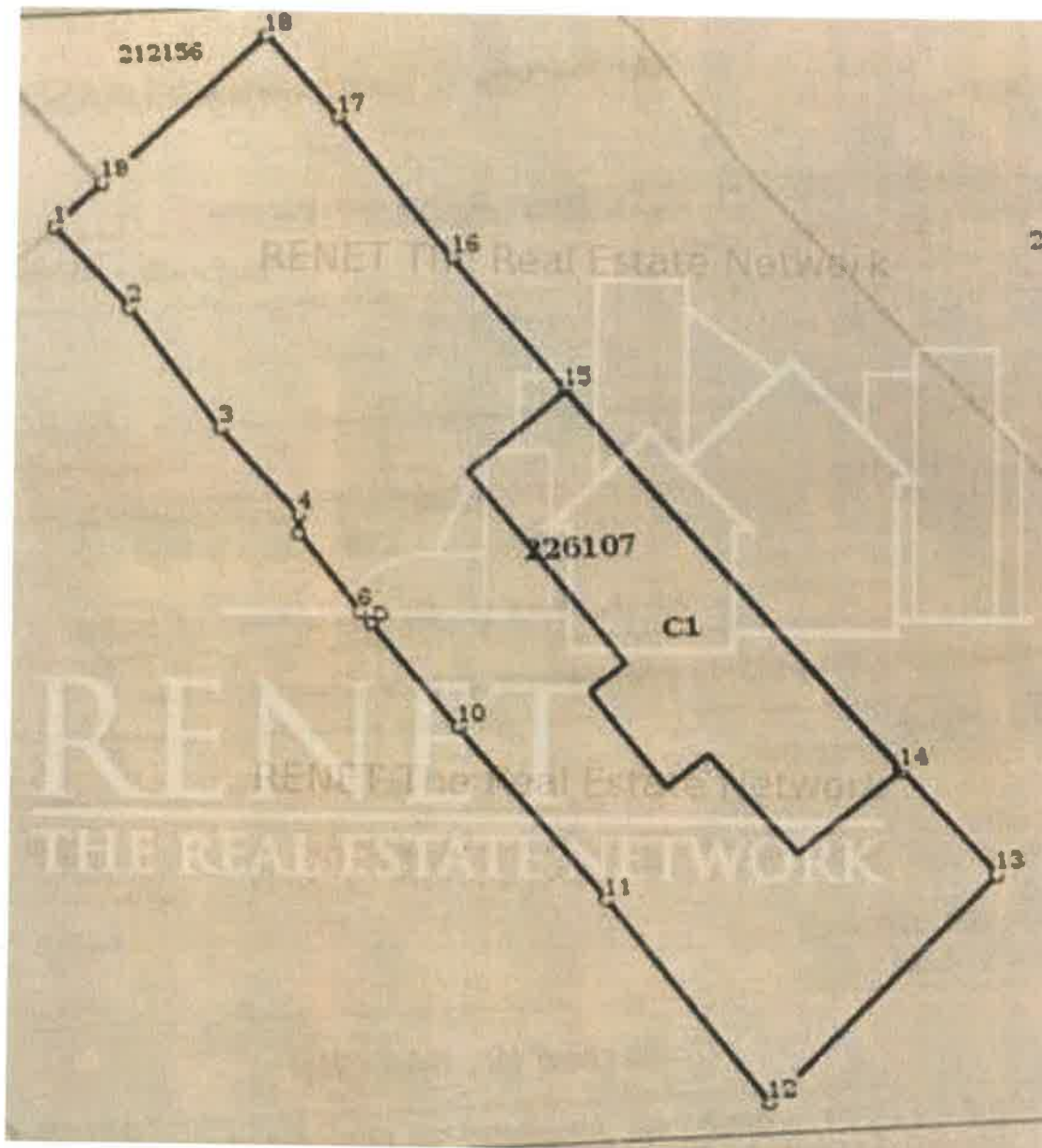
**Irina Pupeza**  
agent imobiliar  
RENET THE REAL ESTATE  
NETWORK

**0769 658 860**  
Aplică acum!

Trimită mesaj

Trimită linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copiază



## Descriere

Va propunem spre vanzare un teren intravilan in forma de dreptunghi, in suprafata totala de 326 mp, cu deschidere stradala 10 ml.

Proprietatea este situata foarte aproape de Parcul Tineretului si statia de metrou Brancoveanu, la distanta de max 5 minute mers pietonal fata de acestea, intr-o zona rezidentiala de case si reprezinta o ocazie foarte buna pentru construirea unei locuinte sau a unui sediu pentru o afacere.

Pe teren se afla o constructie demolabila, din caramida, desfasurata pe parter, in suprafata de 70 mp.

Oferta aceasta este ideala pentru cei ce doresc sa construiasca un imobil cu P+2 niveluri, asa cum sunt multe proprietati in zona.

Indicatori urbanistici specificati in Certificatul de urbanism emis in 2023 sunt:

POT maxim 45%

CUT 1.3 mp pt inaltime P+2

Daca sunteti interesati de aceasta oportunitate, va rog sa ma contactati pentru detalii sau pentru a programa o vizionare!