



Birou Executor Judecătoresc
TUDORACHE AURELIAN

Str. Maria Rosetti nr. 6, Clădirea Rosetti Tower, parter, sector 2 București,
Tel: 0216104460, Fax: 0216104459, CUI: RO42723674,
Email: office@executorul.ro, Site: www.executorul.ro



Dosar nr. 61/2023

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE
bun imobil la licitație publică

termen I

întocmită în data de 25.10.2023

Noi, B.E.J. TUDORACHE AURELIAN, cu sediul în Str. Maria Rosetti nr. 6, Clădirea Rosetti Tower - parter, Sector 2 București, prin Executor judecătoresc TUDORACHE AURELIAN, numit în funcție prin Ordinul Ministrului Justiției nr. 2073/C în circumscripția Curții de Apel București.

În conformitate cu dispozițiile art. 838 și art. 839 Cod Procedură Civilă, aducem la cunoștință generală că, în data de **21.11.2023**, orele **09:00**, va avea loc la adresa din **Str. Maria Rosetti nr. 6, Clădirea Rosetti Tower - parter, Sector 2 București**, vânzarea la licitație publică a imobilului proprietatea **debitorului BĂNICĂ RADU-ȘTEFAN**, CNP:5020207460020 cu domiciliul în Municipiul București, Str. Chimirului nr. 24, Sector 5, *cotă 1/1 locuință unifamilială cu regim de înălțime parter, și teren situat în Str. Fermierului nr. 11 în intravilanul Comunei Corbeanca, Jud Ilfov, tarlăua 1, parcela 1/2. Lot 2/1, în suprafața totală măsurată de 500 (cincisute) m.p., și construcțiile C1 și C2, împreună cu cota parte indiviză de 28,93 % reprezentând o suprafață indiviză de aproximativ 73,77 m.p. din imobilul teren situat în intravilanul Comunei Corbeanca, Sat. Corbeanca, Sos. Unirii nr. 228, Jud. Ilfov, tarlăua 1, parcela 1/2 ,Lot 2/4, în suprafața totală măsurată de 255 m.p., identificat cu numărul cadastral 112678 ; înscris în Cartea Funciara nr. 112678 a loc. Corbeanca, jud. Ilfov, cu destinația de „DRUM DE ACCES” - OBSERVAȚII SPECIALE potrivit Raportului de expertiză: - - I. Conform documentelor furnizate (acte de proprietate și intabulare), pe terenul subiect sunt edificate 2 construcții, cu destinație locuință (C1 – 74 m² din caramidă, respectiv C2 – 65 m² din lemn), edificate în anul 2015. Conform verificărilor efectuate din satelit (Google Earth), clădirile existente au fost demolate (cel mai probabil doar parțial – C2), fiind edificat un nou corp de clădire/locuință, cu regim de înălțime Parter, în suprafață construită de aprox. 160 m², conform măsurătorilor verificative ce au putut fi efectuate (vz. detalii Cap. III.4). Pentru modificările identificate nu au fost identificate documente justificative (Autorizație de construire/demolare, proiect arhitectura sau masuratori cadastrale). În lipsa documentelor justificative, având în vedere scopul evaluării, suprafețele construcțiilor utilizate în prezentul raport de evaluare au avut la bază măsurătorile verificative ce au putut fi efectuate din satelit (Google Earth), în lipsa unei documentații cadastrale actualizate, rezultând o arie construită la sol de cca. 160 m², recomandându-se actualizarea măsurătorilor cadastrale și înscrierea informațiilor în cartea funciara. Așadar, având în vedere prevederile art. 814 alin 3 și art. 815 - Cod de Procedură Civilă, aportul valoric al extinderilor/accesoriilor/modificărilor neintabulate identificate pe terenul subiect a fost luat în considerare (în ipoteza posibilității actualizării documentației cadastrale / intrării în legalitate), fără a fi luate în calcul alte costuri suplimentare (cost autorizare / intabulare / eventuale amenzi pentru intrare în legalitate etc). II. La momentul inspecției nu s-a putut efectua inspecția în interiorul imobilului, nivelul de finisare (interior), precum și instalațiilor funcționale, fiind estimate conform celor observate din exterior (de la limita proprietății), iar datele utilizate sunt conforme celor ce au putut fi obținute până la data evaluării (puse la dispoziție, cf. Cod PrCiv), situat în Corbeanca, Fermierului Nr. 11, Ilfov, în suprafață de 500 mp, având număr cadastral/topografic 111322, înscris în cartea funciara numărul 111322 a localității Corbeanca, Ilfov, descris prin procesul verbal de situație din data de 20.07.2023: - cotă 1/1 teren situat în intravilanul Comunei Corbeanca, Jud Ilfov, tarlăua 1, parcela 1/2. Lot 2/1, în suprafața totală măsurată de 500 (cincisute) m.p., și construcțiile C1 și C2, situat în Corbeanca, Fermierului Nr. 11, Ilfov, în suprafață de 500 mp, având număr cadastral/topografic 111322, înscris în cartea funciara numărul 111322 a localității Corbeanca, Ilfov, împreună cu cota parte indiviză de 28,93 % reprezentând o suprafață indiviză de aproximativ 73,77 m.p. din imobilul teren situat în intravilanul Comunei Corbeanca, Sat. Corbeanca, Sos. Unirii nr. 228, Jud. Ilfov, tarlăua 1, parcela 1/2 ,Lot 2/4, în suprafața totală măsurată de 255 m.p., identificat cu numărul cadastral*

112678 ; înscris în Cartea Funciara nr. 112678 a loc. Corbeanca, jud. Ilfov, cu destinația de „DRUM DE ACCES,, la cererea creditorului **GEORGESCU IONUȚ-BOGDAN**, cu domiciliul în Municipiul București, Str. Manolache Vornicul nr. 11, et. 4., Sector 2, prin avocat CABINET DE AVOCAT "ANTON LILIANA-SIMONA", cu sediul procedural în Municipiul București, Calea Victoriei Nr. 32-34, Sc.A Et.4 Ap.17, Sector 1 în temeiul titlurilor executorii reprezentate de **Contract de împrumut autentificat cu încheierea de autentificare nr. 646 din data de 13.03.2023 de către notar public Duminica Radu-Mihai, Contract de împrumut cu garanție imobiliară autentificat cu încheierea de autentificare nr. 709 din data de 03.03.2022 de către notar public Duminica Monica Mihaela, astfel cum a fost modificat prin actul adițional autentificat cu încheierea de autentificare nr. 645 din data de 13.03.2023 de către notar public Duminica Radu** și încheierile executorului judecătoresc.

Imobilul urmărit este grevat de următoarele sarcini:

1. **Act Notarial nr. 709, din 03/03/2022 emis de Duminica Monica Mihaela; C15 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:69000 EUR 1) GEORGESCU IONUȚ-BOGDAN 2) GEORGESCU IOANA, soți în favoarea lui GEORGESCU IONUȚ-BOGDAN - având valoarea de 69.000 Euro, notată sub numărul 101016 la data de 04.03.2022**

2. **Hotarare Judecatoreasca nr. Incheiere in Dosar nr 22620/302/2022, din 29/09/2022 emis de JUDECATORIA SECTORULUI 5 BUCURESTI - Dosar nr 22620/302/2022; Somatie nr. in Dosar de executare nr 47/2022, din 17/10/2022 emis de BEJ POPA CARMEN-GABRIELA - DOSAR DE EXECUTARE NR 47/2022; C16 Se noteaza urmarirea silita pentru suma de 10.000 de EURO+5286 LEI , ce reprezinta debit restant si cheltuielile de executare silita, la cererea creditorului KANNAS AHMED privind pe debitorul BANICA RADU STEFAN. în favoarea lui KANNAS AHMED - având valoarea de 10.000 EURO+5.286 LEI, notată sub numărul 438036 la data de 19.10.2022**

3. **Actiune In Instanta nr. 22619/302/2022, din 21/09/2022 emis de JUDECATORIA SECTORULUI 5 BUCURESTI; Somatie nr. 48, din 17/10/2022 emis de BEJ POPA CARMEN-GABRIELA,; C17 Se noteaza urmarirea silita pentru suma de 30.000 de EURO+7170 LEI , ce reprezinta debit restant si cheltuielile de executare silita, la cererea creditorului KANNAS AHMED privind pe debitorul BANICA RADU STEFAN în favoarea lui KANNAS AHMED - având valoarea de 30.000 EURO+7.170 LEI, notată sub numărul 438077 la data de 19.10.2022**

4. **Somatie nr. fn, din 23/06/2023 emis de B.E.J. Tudorache Aurelian - Dosar de executare nr. 61/2023; Hotarare Judecatoreasca nr. 13705/302/2023, din 07/06/2023 emis de Judecătoria Sectorului 5 București - Secția Civilă - Dosar nr. 13705/302/2023; C18 se notează urmărirea silită asupra imobilului pâna la concurența sumei de 75.700 Eur și 15.965,54 Lei la cererea creditorului Georgescu Ionuț Bogdan prin B.E.J. Tudorache Aurelian în favoarea lui GEORGESCU IONUȚ-BOGDAN - având valoarea de 75.700 Eur + 15.965,54 Lei, notată sub numărul 250604 la data de 26.06.2023.**

Prețul de începere al licitației publice pentru termen I este de 612.337,00 Lei și reprezintă 100% din prețul fixat prin încheiere (612.337,00 Lei), imobilul fiind evaluat prin raportul de expertiză nr. GMA22_116/14.08.2023 realizat de expertul GAMA REAL ESTATE S.R.L. MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - AUTORIZAȚIE 0814. Dacă nu se obține prețul de începere al licitației vânzarea se va amâna la un alt termen.

Somăm pe toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului urmărit să anunțe, în scris, executorul judecătoresc înaintea datei stabilite pentru vânzare.

Invităm pe toți cei care doresc să cumpere imobilul urmărit silit să se prezinte la data, locul și ora stabilită pentru vânzare, având asupra lor cartea de identitate și până la această dată să prezinte oferte de cumpărare.

Potrivit dispozițiilor art. 839 alin. 1 lit. l) Cod Procedură Civilă, ofertanții trebuie să consemneze în contul RO64BREL0002002459420101 deschis în Lei la Libra Internet Bank, RO10BREL0002002459420200 deschis în Euro la Libra Internet Bank, cont de consemnare la dispoziția B.E.J. TUDORACHE AURELIAN, o garanție de participare de cel puțin 10% din prețul de pornire a licitației imobilului și să depună dovada consemnării garanției de participare în original, împreună cu oferta de cumpărare, la sediul B.E.J. Tudorache Aurelian în intervalul orar destinat programului cu publicul, respectiv Luni - Vineri între orele 9:00-16:00. Garanția(cauțiunea) se va consemna în moneda în care este exprimat prețul în prezenta publicație de vânzare, iar la data și ora programată pentru licitația publică sumele trebuie să fi creditat deja contul de consemnare.

În conformitate cu prevederile art. 844 Cod Procedură Civilă termenul limită pentru depunerea ofertei de cumpărare însoțite de dovada consemnării este 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,

înainte de ora programată pentru desfășurare.

Totodată, ofertanții persoane fizice, vor avea obligația de a depune și copie de pe B.I./C.I. iar în cazul ofertanților persoane juridice certificatul de înmatriculare în Registrul Comerțului; hotărârea adunării generale a asociaților/decizia asociatului unic, cu privire la achiziționarea bunului; mandatul dat persoanei fizice care reprezintă societatea și copie de pe certificatul de înregistrare fiscală.

În conformitate cu dispozițiile art. 844 alin. 2 Cod Procedură Civilă, creditorii urmăritori, intervenienții dacă au rang util de preferință, coproprietarii pe cote părți și titularii unui drept de preemțiune nu au obligația de a depune garanția de participare, excepție făcând cazul în care valoarea creanțelor nu acoperă cuantumul garanției, când aceștia vor completa cu diferența.

Potrivit dispozițiilor art. 848 Cod Procedură Civilă, titularul unui drept de preemțiune care nu a participat la licitație, nu va mai putea să își exercite dreptul după adjudecarea imobilului.

Consecința nedeunerii în timp util a cererilor/ofertelor, este decăderea din dreptul de a participa la licitație.

Vânzarea la licitație se face în mod public și începe prin citirea publicației de vânzare și a ofertelor primite în timp util, de către executorul judecătoresc care 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 cel la care s-a făcut evaluarea, sau în lipsa unei asemenea oferte, chiar de la acest preț.

Prezenta publicație de vânzare a fost emisă la sediul B.E.J. TUDORACHE AURELIAN și afișată la locul licitației situat în Str. Maria Rosetti nr. 6, Clădirea Rosetti Tower - parter, Sector 2 București, astăzi 25.10.2023.

În conformitate cu prevederile art. 840 Cod Procedură Civilă, câte un exemplar din prezenta publicație se va comunica:

1. se va păstra la dosarul de executare;
2. creditorului **GEORGESCU IONUȚ-BOGDAN**, prin avocat CABINET DE AVOCAT "ANTON LILIANA-SIMONA";
3. debitorului **BĂNICĂ RADU-ȘTEFAN**;
4. Avocat IOVAN AURA-CRISTINA - CABINET DE AVOCAT;
5. BIROU EXECUTOR JUDECĂTORESC POPA CARMEN GABRIELA ;
6. titular de sarcini KANNAS AHMED ;
7. Direcția de Impozite și Taxe Locale Corbeanca județul Ilfov;
8. Direcția de Impozite și Taxe Locale Sector 5 București;
9. A.N.A.F. Sector 5 București;
10. A.N.A.F. Ilfov;

În conformitate cu prevederile art. 839 alin. (3) și (4) Cod Procedură Civilă, câte un exemplar din prezenta publicație se va afișa/transmite în vederea afișării la:

1. sediul B.E.J. TUDORACHE AURELIAN;
2. locul ținerii licitației, respectiv la sediul B.E.J. Tudorache Aurelian;
3. Judecătoria Sectorului 5 București;
4. Primăria Corbeanca;
5. locul situării bunului imobil, respectiv Corbeanca, Fermierului Nr. 11, Ilfov;
6. Potrivit art. 839 alin. (4) Cod Procedură Civilă, publicații de vânzare în extras se vor face și într-un ziar de circulație națională;
7. Registrului electronic de publicitate a vânzării bunurilor supuse executării silite www.unejr.ro, în condițiile art. 35 alin. (2) din Legea nr. 188/2000;
8. pagina de internet a B.E.J. Tudorache Aurelian www.executorul.ro

În acest sens procesele verbale privind afișarea publicației se vor depune la dosarul de executare, potrivit art. 839 alin (6).

Executor judecătoresc,
TUDORACHE AURELIAN



