



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. 2526/2024

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 2526/11 MARTIE 2025

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:

In data de 09 APRILIE 2025, ORA 14:00, va avea loc la sediul SCPEJ Coșoreanu & Asociații din București, str. Theodor Speranția nr.65, Sector 3, vânzarea la licitație publică a imobilului situat în Municipiul București, str. Doamna Chiajna, nr. 29, sector 3, identificat cu număr cadastral 210867, intabulat în Cartea Funciara nr. 210867 București Sector 3, compus din: teren în suprafața totală de 250,00 mp (conform măsurătorilor cadastrale) sau de 256,00 mp (conform actelor de proprietate, extrasului de carte funciara), cu destinație intravilan, categoria de folosință curți/ construcții + C1 → locuința unifamilială, în suprafața construită la sol de cca. 108,30 mp (conform măsurătorilor cadastrale, actelor de proprietate sau extrasului de carte funciara, aria la sol este de 133,00 mp), cu regim de înălțime P+1E+M, cu o suprafața construită desfășurată de cca. 356,30 mp (sau de 334 mp conform documentației cadastrale avizate sau de 330,00 mp conform autorizației de construire), ariile fiind defalcate descriptiv după cum urmează:

CENTRALIZATOR CLĂDIRE PRINCIPALĂ / Main building description										
ARII aprox. (m ²)	S. Construită	S. totală	Terase	Scări	S. Utilă	Nr.cam	Nr.băi	Stare	Calit.Finisaje	Destinație
Parter	108,28	112,56	24,72	4,82	83,02	3	3	bună	medii	Locuință
Etajul 1	124,00	112,29	5,00	6,37	100,92	4	2	bună	medii	Locuință
Mansardă	124,00	110,34	0,00	5,37	104,97	1	1	bună	medii	Locuință
TOTAL	356,28	335,19	29,72	16,56	288,91	8	6	bună	medii	Locuință

descriș conform anexei I, care face parte integrantă din prezenta publicație de vânzare.

OBSERVAȚII CONFORM RAPORTULUI DE EVALUARE:

OBSERVAȚII 1: Aria construit desfășurată (adică cea care include și pereții clădirii) este eronat exprimată în documentația cadastrală (334 m²), sau în schițele cu măsurătorile din proiectul anexat în instanță (336,34 m²). Aceasta, din verificările datelor disponibile este în fapt mai mare, conform comparării planurilor din măsurătorile cadastrale avizate și intabulate și forma din teren. Pentru a nu prejudicia părțile prin utilizarea unor arii construite vădit neconforme, evaluarea este realizată sub ipoteza baza ariilor construite mai apropiate de cele efectiv existente pe teren: utilizată ajustarea necesară de la parter (133 m² minus terasa din spate), iar la etaj și mansardă a fost adăugată aria ieșirii în consolă, conform aceluiași planuri, în limita datelor disponibile, fiind recomandabilă o actualizare cadastrală completă, cu menționarea ariilor

construite efectiv pe fiecare nivel în parte (vz. și Cap. II.1-4, III.2, III.7 și Cod Procedură Civilă, art. 660, art. 836 al. 1, 5 și 8).

OBSERVAȚII 2: Talpa la sol menționată în documentația cadastrală și în planul intabulat, pentru clădirea subiect include în mod eronat și terasa circulabilă din spatele casei, la corpul clădirii, aceasta fiind practic o anexă, cu acoperiș pe structuri ușoare (lemn simplu cu învelitoare din plexiglas) (adică cu caracteristici constructive diferite de al clădirii principale). Astfel, evaluarea este realizată sub ipoteza unor arii separate (corp clădire de zona terasei), având costuri și aportul valorice diferite, astfel încât să corespundă realității din teren. Aceeași delimitare poate fi lesne observabilă și din dimensiunile aflate în planurile din momentul judecării și partajării bunului (vz. anexa sentință civilă atașată), fiind recomandabilă o actualizare cadastrală completă, cu menționarea ariilor construite efectiv pe fiecare nivel în parte, cu o separare a anexei ca dimensiuni (vz. și Cap. II.1-4, III.2, III.7 și Cod Procedură Civilă, art. 660, art. 836 al. 1, 5 și 8).

OBSERVAȚII 3: Corpul clădirii Imobilului Subiect, pe ariile construit desfășurate ajustate, depășește limita din coeficienții urbanistici aferenți zonei urbanistice din care face parte Imobilul Subiect (UTR L1a, în speță CUT). Având în vedere faptul că această clădire este recepționată final și intabulată de mai mulți ani, inclusiv a parcurs circuitul juridic în instanța de judecată odată cu partajarea bunului, evaluarea este realizată sub ipoteza specială a unor dimensiuni care respectă toate prevederile legale aplicabile, în limita datelor disponibile (vz. și Cap. II.2 și Cod Procedură Civilă, art. 660, art. 836 al. 1, 5 și 8).

OBSERVAȚII 4: Conform celor observate la momentul inspecției interioare, în limita zonelor permise, sau accesibile, finisajele pereților și tavanelor au un aspect general ce denotă ca necesară o renovare, după achiziție, precum și mici reparații, la nivelul zonelor vopsite, sau pardoselilor, pentru o utilizare în condiții optime. Astfel, evaluarea este realizată sub ipoteza unor costuri uzuale pentru astfel de renovări generale interioare, nefiind considerate alte degradări, sau elemente care nu funcționează adecvat, în afară de cele observate și menționate mai sus.

Imobilul descris mai sus este proprietatea debitorului CIOBANU PAUL-GEORGICĂ, cu domiciliul în Municipiul București, Str.Doamna Chiajna nr.29, Sector 3.

Licitația începe de la pretul de 1.570.950,75 lei, reprezentând 75% din valoarea stabilită pentru prima licitație conform art. 837 Cod procedură civilă.

Executarea silită se efectuează în baza:

- cererii de executare silită formulate de creditorul **ZLOTEA MARIANA**, cu domiciliul în Municipiul București, str. Doamna Chiajna nr. 29, Sector 3, **reprezentat conventional de avocat Gabriel Radulescu, cu domiciliul ales în Municipiul București, str. Liviu Rebreanu, nr. 46-58, bl. K, etaj 6, ap. 63, sector 3**, în contradictoriu cu debitorul **CIOBANU PAUL-GEORGICĂ**, cu domiciliul în Municipiul București, Str.Doamna Chiajna nr.29, Sector 3, **cu domiciliul ales în Municipiul București, str. Boisoara, nr. 15, sector 6, care va fi citat și pe adresa de posta electronica pauldr0702@yahoo.ro, reprezentat de avocat Vasile Ionela**,
- titlului executoriu reprezentat de **Sentință civilă NR. 12412 pronunțată de Judecătoria Sectorului 3 București - la data de 14.11.2018 - în dosar nr. 22678/301/2017, definitivă**,

- încheierii de încuviințare a executării silite din data de 13.06.2024, pronunțată de Judecătoria Sectorului 3, în dosarul numărul 16324/301/2024,
- incheierii emise de executorul judecătoresc in data de 24 septembrie 2024 cu privire la stabilirea valorii de circulație a imobilului urmărit silit,
- incheierii emise de executorul judecătoresc la data de 14 februarie 2025 cu privire la reluarea executarii silite la cererea creditorului si actualizarea cheltuielilor de executare,
- incheierii emise de executorul judecătoresc in data de 14 februarie 2025 cu privire la stabilirea prețului imobilului urmărit silit si a termenului în vederea vânzării acestuia la licitație publică,
- incheierii emise de executorul judecătoresc la data de 11 martie 2025 cu privire la actualizarea cheltuielilor de executare.

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

Toți cei care pretind vreun drept asupra imobilelor sunt invitați să-l aducă la cunostință executorului judecătoresc, în scris, până la data vânzării la licitație.

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.

Cauțiunea 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 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.

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 făcut evaluarea sau în lipsa unei asemenea oferte, chiar de la acest preț.

Dacă nu se obține prețul de începere a licitației și există cel puțin doi licitatori, bunul licitat va fi vândut la cei mai mare preț oferit, dar nu mai puțin de 30% din prețul de pornire al primei licitații (pretul din raportul de evaluare). Vânzarea se va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă prețul de la care începe licitația.

Prezenta publicație de vânzare, ce conține 7 pagini, a fost emisă în 11 exemplare care vor fi depuse, comunicate, afisate 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 ZLOTEA MARIANA, cu domiciliul în Municipiul București, str. Doamna Chiajna nr. 29, Sector 3, reprezentat conventional de avocat Gabriel Radulescu, cu domiciliul ales în Municipiul București, str. Liviu Rebreanu, nr. 46-58, bl. K, etaj 6, ap. 63, sector 3,

- debitorului CIOBANU PAUL-GEORGICĂ, cu domiciliul în Municipiul București, Str. Doamna Chiajna nr. 29, Sector 3, cu domiciliul ales în Municipiul București, str. Boisoara, nr. 15, sector 6, care va fi citat și pe adresa de posta electronica pauldr0702@yahoo.ro, reprezentat de avocat Vasile Ionela,

- titularul dreptului de ipoteca înscris în Cartea Funciara a imobilului ING BANK N.V. AMSTERDAM SUCURSALA BUCUREȘTI, , cu sediul în Municipiul București, str. Aviator Popisteanu, nr. 54A, clădirea nr. 3, sector 1,

- organului fiscal local, ADMINISTRATIA SECTORULUI 3 A FINANTELOR PUBLICE BUCUREȘTI, cu sediul în Municipiul București, Piața Alba-Iulia nr. 6, Bl. I 5, tronson 1+2, sector 3,

III. câte un exemplar se va afișa, conform art. 839 alin. 3 Cod procedura civilă,

- la Judecătoria Sectorului 3 București,
- la Primăria Sectorului 3 București, cu sediul în Municipiul București, Calea Dudești, nr. 191, sector 3,
- la sediul organului de executare,
- la locul situării imobilului situat în Municipiul București, str. Doamna Chiajna, nr. 29, sector 3,

IV. pentru îndeplinirea procedurii prevăzute de art. 839 alin. 4 Cod procedura civilă, se va proceda la:

- publicarea în Registrul electronic de publicitate a vânzării bunurilor supuse executării 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,
STEFAN FLORIN CATALIN



Caracteristici

sursa: Google Earth

Coordonate Imobil:	44.415214N	Tip drum acces:	Drum public
	26.119018E	Nr. fronturi:	1
Suprafața teren:	250,00 (acte+ doc cad)	Deschidere totală:	Cca 10,25 ml
Destinație teren:	Rezidențial	Adâncime totală:	Cca ml
Suprafața construită: Cca	108,3 m ² (la sol)+terasă	Formă teren:	dreptunghiulara
Suprafața utilă:	288,91 m ²	Înclinație:	Plan
Regim înalt:	P+2E	Pericole:	-
Acces:	Mediu / Uzual	Întabulare/cadastru:	6617
Coefficienti Urb. Prob	-	Carte Funciară:	210867

Data evaluării: 26.08.2024

• **LOCALIZARE:** Imobilul Subiect este situat central, în partea de Centru-Sud-Est a municipiului București, în microzona Vitan - Nou (Mall). **PUNCTE DE REPER** (linii pietonale): în partea de Sud-Vest, la circa 190 ml – cheiul râului Dâmbovița; în partea de Nord-Vest, la circa 600 ml – intersecția de la Timpuri Noi și complexul de birouri Timpuri Noi Square.

• **ZONA:** Destinația generală a clădirilor din zona apropiată este una, predominant rezidențială, cu case/blocuri de o calitate diversă, de la inferioară, până la superioară, precum și cu spații de birouri, sau de prestări servicii, de-a lungul căilor principale de acces (Splaiul Unirii, str. Nerva Traian, Calea Văcărești). Zona este una în general dezvoltată, în creștere, de un nivel calitativ general peste medie, raportat la alte zone. **ACCESUL** auto/pietonal în zonă se realizează pe **drumuri** asfaltate de bună calitate: dimensiuni mari (câte 3 benzi de circulație pe sens), de o calitate generală ridicată. **Ultimul segment** de drum, pe o distanță de circa 190 ml, se realizează pe un drum public de acces, îngust (sens unic dinspre bulevard către imobil), de o calitate generală medie. Traficul auto este unul ridicat la nivelul arterelor principale (Splaiul Unirii, str. Nerva Traian, Calea Văcărești). **Transportul public în comun** este bine dezvoltat în zonă, cu autobuze și tramvaie STB; cea mai apropiată stație de metrou - „Timpuri Noi”, se află la o distanță de aproximativ 700 m spre Nord-Vest.

• **UTILITĂȚI** în zonă: electricitate, gaz, apă, canalizare; (racorduri observate la proprietate).

OBSERVAȚII: a se vedea lista de observații 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 și termene licitații: <http://www.executaresilita.ro/> – **Dosar 2526/2024**

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:38942
Nr. cadastral vechi:6617

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 3, Str DOAMNA CHIAJNA, Nr. 29, Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sector 3 - Strada Doamna Chiajna, nr. 29

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	210867	Din acte: 250 Masurata: 256	Descriere: constructie C1 - (P+1ET+M) cu o suprafata construita la sol de 133 mp, compusa din : parter - S.U.T. 112,56 mp.; etaj - S.U.T. 111,29 mp. mansarda - S.U.T. 110,34 mp.;teren in proprietate Descriere CAD:actualizare cu constructie P+1E+M SActe=250 Informatii CP:teren cu constructii NrCad=6617 Smas=256 Sacte=256 Adresa: UAT Bucuresti, Bucuresti Sectorul 3, str DOAMNA CHIAJNA, nr. 29 Parcele: 1-CC Smas:256; Constructii: C1-CL Smas:133

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
13112 / 10/06/2003		
Contract Vanzare-Cumparare nr. 1570, din 30/05/2003 emis de NP CONSTANTINESCU ARIADNA-ROSSANA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CUMPARARE	A1
1) CIOBANU PAUL-GEORGICA		
339423 / 16/07/2008		
Sentinta Civila nr. 8035, din 02/10/2007 emis de JUDECATORIA SECTORULUI 3 BUCURESTI;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE Cota: 1/2, dobandit prin PARTAJ, cota actuala 1/2	A1
1) CIOBANU PAUL-GEORGICA		
436833 / 23/11/2010		
Autorizatie Desfiintare nr. 905, din 22/10/2010 emis de MUNICIPIUL BUCURESTI - PRIMARIA SECTORULUI 3 (PROCES VERBAL PREDARE-PRIMIRE nr. 426/19.11.2010 emis de PRIMARIA SECTOR 3 BUCURESTI);;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE Cota: 1/1, dobandit prin DESFIINTARE, cota actuala 1/1	A1
1) CIOBANU PAUL GEORGICA , (desfiintare imobil - parter)		
Autorizatie Construire nr. 947, din 10/11/2010 emis de MUNICIPIUL BUCURESTI - PRIMARIA SECTORULUI 3 (PROCES VERBAL PREDARE-PRIMIRE nr. 427/19.11.2010 emis de PRIMARIA SECTOR 3 BUCURESTI);;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE Cota: 1/1, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1
1) CIOBANU PAUL GEORGICA , (construire locuinta P+1ET+M)		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
474656 / 23/12/2010		
Contract De Ipoteca nr. 814, din 21/12/2010 emis de NP DAN ILIESCU;		
C3	INSCRIERE, drept de IPOTECA, Valoare: Sarcini:drept de ipoteca pentru suma de 52.000 EURO si celelalte obligatii de plata aferente creditului, precum si notarea interdictiilor de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, construire si demolare	A1
1) ING BANK N.V. AMSTERDAM - SUCURSALA BUCURESTI , CIF:6151100		

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

Pagina 1 din 4

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1

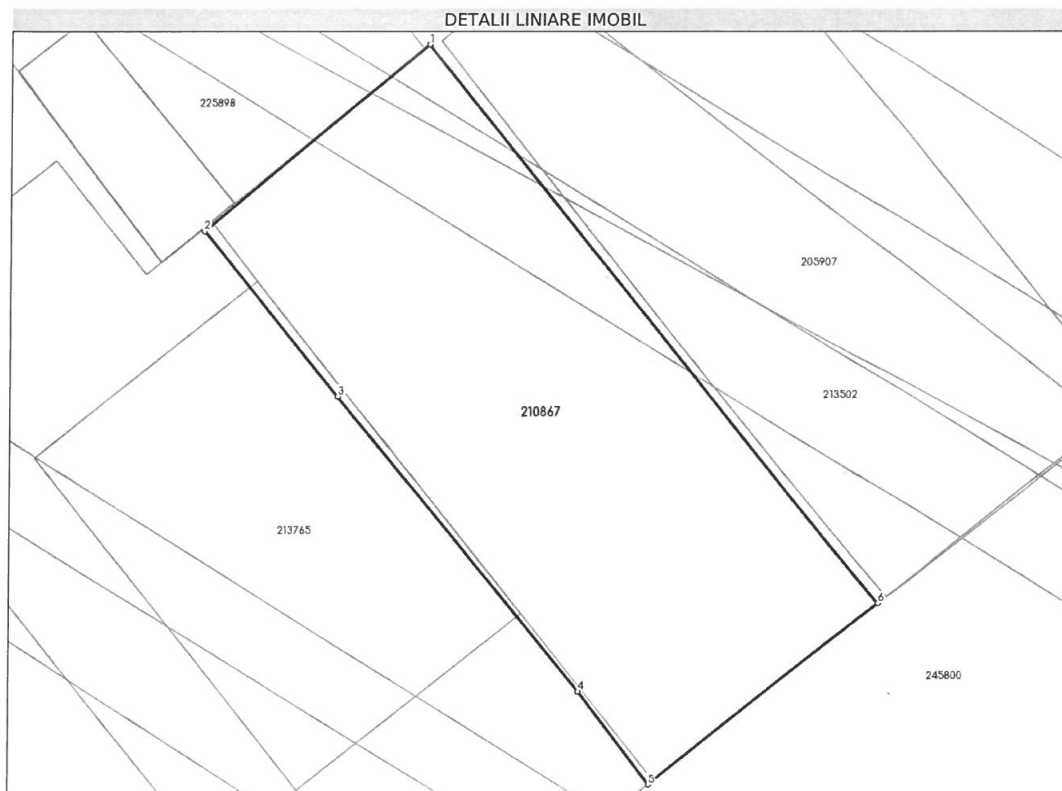
Carte Funciară Nr. 210867 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 3

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
68399 / 26/06/2024		
Hotarare Judecatoreasca nr. FN, din 13/06/2024 emis de JUDECĂTORIA SECTORULUI 3 - DOSAR 16324/301/2024; Somatie nr. FN, din 25/06/2024 emis de SCPEJ COȘOREANU IULIAN ILIE - DOSAR 2526/2024;		
C6	Se notează urmărirea silită a imobilului, debitor fiind CIOBANU PAUL-GEORGICĂ, în favoarea creditorului ZLOTEA MARIANA pentru suma de 397688,43 LEI	A1

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
210867	Din acte: 250 Masurata: 256	Descriere: constructie C1 - (P+1ET+M) cu o suprafata construita la sol de 133 mp. compusa din : parter - S.U.T. 112,56 mp.; etaj - S.U.T. 111,29 mp. mansarda - S.U.T. 110,34 mp.;teren in proprietate Descriere CAD:actualizare cu constructie P+1E+M SActe=250 Informatii CP:teren cu constructii NrCad=6617 Smas=256 Sacte=256 Adresa: UAT Bucuresti, Bucuresti Sectorul 3, str DOAMNA CHIAJNA, nr. 29 Parcele: 1-CC Smas:256; Constructii: C1-CL Smas:133

* 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 construcții	DA	256	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	210867-C1	construcții de locuințe	133	necunoscut	S. construita la sol:133 mp;

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	10.257
2	3	7.515
3	4	13.438
4	5	4.114
5	6	10.245
6	1	25.286

** 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.