



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. 1493/2016

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 2/14 APRILIE 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:

În data de 13 MAI 2025, ora 12:00, va avea loc la sediul SCPEJ Coșoreanu & Asociații din București, str. Theodor Speranția nr. 65, sector 3, vânzarea la licitație publică a imobilului APARTAMENT NR. 66, situat în București, B-dul. Ion Mihalache nr. 70-84, bl. 45, sc. B, et. 7, sector 1, înscris în Cartea Funciară nr. 253986-C1-U31 a Sectorului 1, București, având nr. cadastral 253986-C1-U31, compus din 3 camere de locuit și dependințe (debara, hol, cămară, logie - 3,47 mp, balcon - 8,1 mp) cu o suprafață utilă de 65,73 mp și o suprafață totală de 77,30 mp, împreună cu cota indiviză de 1,060% din părțile și dependințele comune ale imobilului și teren aferent în suprafață de 8 mp, corespunzător cotei - părți indivize de 1,060%, atribuit în folosință, descris și conform anexei I, care face parte integrantă din prezenta publicație de vânzare.

Imobilul descris mai sus este proprietatea debitorilor garanți ipotecari **NEGREANU MARIAN**, cu domiciliul în București, str. Subcetate nr. 41, sector 1 și **NEGREANU CRISTIANA-CARMEN**, cu domiciliul în București, str. Subcetate nr. 41, sector 1.

Licitarea începe de la **prețul de 559.935 lei**, reprezentând 75% din valoarea stabilită pentru prima licitație conform art. 837 Cod procedură civilă rep.

Executarea silită se efectuează în baza:

- cererii de executare silită formulate de creditorul **ALPHA BANK ROMANIA S.A.**, cu sediul în București, Șos. București - Ploiești nr. 172-176, et. 4, sector 1, nr. de ordine în Registrul Comerțului J40/28415/1993, cu sediul ales în vederea comunicării tuturor actelor de procedură în București, str. Polonă, nr. 45, et. 2 și 3, sector 1, reprezentat convențional prin I.K Rokas & Partners S.P.A.R.L, conform împuternicirii avocațiale seria B nr. 3270391/2016, în contradictoriu cu debitorii garanți ipotecari **NEGREANU MARIAN**, cu domiciliul în București, str. Subcetate nr. 41, sector 1 și **NEGREANU CRISTIANA-CARMEN**, cu domiciliul în București, str. Subcetate nr. 41, sector 1,

- titlului executoriu reprezentat de **Contract de Facilitate de Credit nr. 0612607 din 26.08.2008 și Contract de garanție imobiliară autentificat sub nr. 812/26.08.2008, de notar public Dima Carmen,**
- încheierii pronunțate de Judecătoria Sectorului 1 București, în data de 09.12.2016, în dosar nr. 49861/299/2016, prin care a fost încuviințată executarea silită,
- încheierii emise de executorul judecătoresc în data de 21 martie 2025, cu privire la stabilirea valorii de circulație a imobilului urmărit silit,
- încheierii emise de executorul judecătoresc în data de 14 aprilie 2025, cu privire la stabilirea prețului imobilului urmărit silit, a termenului în vederea vânzării acestuia la licitație publică și 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 cunoștință 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 prețul 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 (șapte) pagini, a fost emisă în 10 (zece) 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 urmaritor **ALPHA BANK ROMANIA S.A.**, cu sediul în București, Șos. București - Ploiești nr. 172-176, et. 4, sector 1, nr. de ordine în Registrul Comerțului J40/28415/1993, cu sediul ales în vederea comunicării tuturilor actelor de procedură în București, str. Polonă, nr. 45, et. 2 și 3, sector 1, reprezentat convențional prin I.K Rokas & Partners S.P.A.R.L., conform împuternicirii avocațiale seria B nr. 3270391/2016, în contradictoriu cu debitorii garanți ipotecari și,

- titularilor drepturilor (drepturi reale, alte sarcini, drepturi de preferință) înscrise în cartea funciara a imobilelor, **PARCHETUL DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL BUCUREȘTI** cu sediul în București, str. Scaune nr. 1-3, sector 3 (referitor la dosarul penal nr. 13294/P/2011),

- debitorului, proprietar al imobilului urmarit, **NEGREANU MARIAN**, cu domiciliul în București, str. Subcetate nr. 41, sector 1,

- debitorului, proprietar al imobilului urmarit, **NEGREANU CRISTIANA-CARMEN**, cu domiciliul în București, str. Subcetate nr. 41, sector 1

- organului fiscal local, **ADMINISTRAȚIA SECTORULUI 1 A FINANȚELOR PUBLICE**, cu sediul în București, str. Caransebeș nr. 1, sector 1;

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

- la Judecătoria Sectorului 1 București

- la Primăria Sectorului 1 București,

- la sediul organului de executare,

- la locul situării imobilului;

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,
Ștefan Florin Cătălin

**PREZENTARE SUCCINTĂ
APARTAMENT 3 CAMERE**

**București, B-dul. Ion Mihalache, nr. 70-84, bl.
45, sc. B, et. 7, Ap. 66, Sector 1**



Caracteristici

Sursa: Google Maps

Coordonate Imobil:	44.460010N	An construcție:	în jur de 1978
	26.075684E	Structură rezistență:	Beton / tip cadre
Suprafața utilă:	65,73 m ²	Finisaje:	Mediu
Suprafața totală:	77,30 m ²	Suprafața construită:	-
Confort:	1	Locuri parcare:	Publice
Etaj:	7/10	Înclinație:	-
Număr camere:	3	Pericole:	-
Număr băi:	1	Întabulare/cadastru:	253986-C1-U31
Număr balcoane	2	Cartea Funciară:	Sector 1

Data evaluării: 19.02.2025

• **LOCALIZARE:** Proprietatea este amplasată **central**, în partea de Nord a municipiului București, în microzona **1 Mai - Domenii**. Apartamentul este situat într-un bloc edificat în anul 1978. Puncte de reper (linii pietonale): în partea de Vest, la circa 30 ml – Cimitirul Israelit „Filantropia”; în partea de Sud-Est, la circa 700 ml – Parcul „Kiseleff”; în partea de Nord, la circa 1000 ml – Arcul de Triumf.

• **UTILITĂȚI:** Electricitate, Gaz, Apa, canalizare – la proprietate (racorduri observate).

• **ALTE DETALII:** Zona Destinația generală a clădirilor din zona apropiată este una rezidențială, predominant rezidențială, cu case/blocuri de o calitate medie, precum și cu spații de birouri, sau de prestări servicii, de-a lungul căilor principale de acces (bd. Ion Mihalache). Zona este una în general dezvoltată, în stagnare, de un nivel calitativ general mediu, raportat la alte zone. Accesul auto/pietonal se realizează pe drumuri asfaltate de bună calitate. Traficul auto este unul ridicat la nivelul arterelor principale (bd. Ion Mihalache). Transportul în comun public este bine dezvoltat în imediata apropiere, cu autobuze, tramvaie; cea mai apropiată stație de metrou - „Piața Victoriei”, se află la o distanță de aproximativ 1200 m spre Sud-Est.

• **ALTE INFORMAȚII:**

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 1493/2016

ANEXA II



9950163

Carte Funciară Nr. 253986-C1-U31 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 1



ANCPI
AGENCIU NAȚIONAL
DE CADASTRU ȘI
PUBLICITATE IMOBILIARĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 1

Nr.	123226
Ziua	23
Luna	12
Anul	2016

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 60796

Nr. cadastral vechi: 2422/66

Unitate individuală

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 1, Bdul Ion Mihalache, Nr. 70-84, Bl. 45, Sc. B, Et. 7, Ap. 66, Jud. Bucuresti

Părți comune: Casa scarii, Holuri, Coridoare, Terasa, Instalatii Tehnice, Alte parti comune.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	253986-C1-U31	-	-		0	Descriere: -77,30 mp ap compus din 3 camere si dependinte + 8,00 mp teren aferent

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1147817 / 27/12/2007	
Contract Vanzare-Cumparare nr. 4387, din 21/12/2007 emis de B.N.P. ANDREEA DANA RADULESCU;	
B2	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATECota: DEVALMASIE, dobandit prin CUMPARARE, cota actuala 1/1	
1) NEGREANU CRISTIANA CARMEN	
2) NEGREANU MARIAN	
301435 / 17/06/2008	
Act nr. -, din emis de ;	
B4	A1
Asupra imobilului identificat cu nr. cadastral 2422/66, inscris sub PI/1 in CFI 60796, in baza cererii formulate de BNP Andreea Dana Radulescu, se rectifica eroarea materiala in sensul mentionarii corecte a numelui strazii si anume "ION MIHALACHE" si nu "Iom Mihalache" cum din eroare a fost trecut.	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
386756 / 27/08/2008	
Contract De Ipoteca nr. 812, din 26/08/2008 emis de B.N.P. DIMA CARMEN;	
C11	A1
INSCRIERE, drept de IPOTECA, Valoare: Sarcini:ipoteca pentru suma de 118.120 EURO si celelalte obligatii de plata aferente creditului, cu notarea interdictiei de instrainare si grevare cu sarcini sau servituti	
1) ALPHA BANK ROMANIA S.A. - AGENTIA PIATA CHIBRIT	
283568 / 09/06/2011	
Incheiere nr. 12621/299/2011, din 30/03/2011 emis de JUDECATORIA SECTOR 1 (SOMATIE nr. 84/09.06.2011 emis de ALPHA BANK ROMANIA SA - CORPUL EXECUTORILOR BANCARI.);	
C12	A1
INSCRIERE, drept de SOMATIE Sarcini:pentru suma de 133.527,58 EURO, datorata la data de 16.02.2011, la care se vor adauga eventualele cheltuieli de executare	
1) ALPHA BANK ROMANIA SA - CORPUL EXECUTORILOR BANCARI	
449742 / 20/10/2011	
Certificat Grefa nr. DOSAR 29192/299/2011, din 25/10/2011 emis de JUDECATORIA SECTORULUI 1 BUCUREȘTI;	
C13	A1
NOTARE, drept de EXISTENTA LITIGIU Sarcini:litigiu avand ca obiect contestatie la executare impotriva executari silite a contractului de credit 0612607/26.08.2008 si contractului de garantie imobiliara au. 812/26.08.2008, la cererea creditorului ALPHA BANK ROMANIA SA,	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

Pagina 1 din 3

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
DOSAR EXECUTARE 84/2011; INTIMATA ALPHA BANK ROMANIA SA; CONTESTATAR NEGREANU MARIAN 1) NEGREANU MARIAN		
Act nr. -, din emis de ;		
C14	Asupra imobilului identificat cu nr. cadastral 2422/66 in scris sub PI/1 in CFI 60796, se notaza Adresa nr. 2016426/26.10.2011 eliberata de Ministerul Administratiei si Internelor Directia Generala de Politie a Municipiului Bucuresti, potrivit careia se noteaza interdictia de instrainare asupra imobilului de sub PI/1 , in interesul cercetarilor ce se efectueaza in dosarul penal cu nr. 2016426/2011, intrucat acest imobil face obiectul dosarului penal mai sus aratat.	A1
475652 / 11/11/2011		
Certificat nr. DOSAR 27961/299/2011, din 25/10/2011 emis de JUDECATORIA SECTORULUI 1 BUCURESTI;		
C15	NOTARE, drept de EXISTENTA LITIGIU Sarcini:litigiu avand ca obiect contestatie la executare; contestatar NEGREANU CRISTIANA CARMEN; intimata ALPHA BANK ROMANIA SA • 1) NEGREANU CRISTIANA CARMEN	A1
Act nr. -, din emis de ;		
C16	Asupra imobilului identificat sub nr. cadastral 2422/66 in scris sub PI/1 in CFI 60796, se noteaza exisenta Ordonantei in dosarul nr. 13294/P/2011 din data de 28.10.2011 pronuntta de Parchetul de pe langa Judecatoria Sectorului 1 Bucuresti, potrivit careia se efectueaza cercetari sub aspectul savarsirii infractiunilor prevazute de art. 215 alin. 1,2,3,5 si art. 291 C.p impotriva invinuitului Birlica Ion.	A1
11608 / 25/02/2013		
Somatie nr. 30/2013, din 15/02/2013 emis de BEJ Dumitru Sahlian;		
C17	se noteaza somatie de plata pentru suma de 159.806,84 EURO si 12.520,50 lei reprezentand debit si cheltuieli de executare 1) ALPHA BANK ROMANIA SA , CIF:5062063, Agentia Piata Chibrit	A1 / C.18
123226 / 23/12/2016		
Hotarare Judecatoreasca nr. 49861/299/2016, din 09/12/2016 emis de JUD SECT 1;		
C19	se noteaza urmarirea silita imobiliara pentru suma de 169.636,41 EUR+16.140,72 LEI 1) ALPHA BANK ROMANIA SA , CIF:5062063	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 1, Bdul Ion Mihalache, Nr. 70-84, Bl. 45, Sc. B, Et. 7, Ap. 66, Jud. Bucuresti

Părți comune: Casa scarii, Holuri, Coridoare, Terasa, Instalatii Tehnice, Alte parti comune.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	253986-C1-U31	-	-	-	0	Descriere: -77,30 mp ap compus din 3 camere si dependinte + 8,00 mp teren aferent

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in 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 dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanta interna nr.697091/23-12-2016 in suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 242.

Data soluționării,
28-12-2016

Data eliberării,
//____

Asistent Registrator,
Stefan Cristina
(parafa și semnătura)



Referent,

(parafa și semnătura)