



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. 1354/2025

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 1354/18 DECEMBRIE 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 16 IANUARIE 2026, 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 situat în Municipiul București, Aleea Resita, nr. 2, bl. 43, sc. 1, mansardă, ap. M5, sector 4, identificat cu număr cadastral 216094-C1-U145, intabulat în Cartea Funciară nr. 216094-C1-U145 a Municipiului București – Sector 4, reprezentat de apartament tip duplex, compus din: living = 14,66 mp, dormitor = 11,73 mp, dormitor = 13,98 mp, bucătărie = 10,48 mp, baie = 3,77 mp, vestibul = 1,62 mp, grup sanitar = 3,15 mp, hol = 3,42 mp, cu o suprafață utilă de 62,81 mp + scară interioară = 1,43 mp + scară interioară = 2,67 mp + balcon = 4,60 mp, având o suprafață totală de 71,51 mp, împreună cu cota parte indiviză reprezentând suprafața indiviză de 15,69 mp, din partile și dependințele comune ale construcției-bloc, care prin natura și destinația lor sunt în folosință comună, perpetuă și forțată a tuturor coproprietarilor și suprafața indiviză de teren de 15,11 mp, respectiv cota indiviză corespunzătoare aferentă apartamentului din întregul teren aferent blocului, în folosință pe durata existenței construcției, descris conform anexei I, care face parte integrantă din prezenta publicație de vânzare.

Imobilul descris mai sus este proprietatea debitorului **FENIȘERU FRANCISCA-ȘTEFANIA**, cu domiciliul în Municipiul București, Ale.Reșița A nr.2 bl.43, sc.1, ap.M5, Sector 4.

Licitația începe de la pretul de 261.612 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 **UNICREDIT BANK SA** (în urma fuziunii cu **ALPHA BANK ROMANIA SA**), cu sediul în Municipiul București, Bd. Expoziției, nr. 1F, sector 1, reprezentat de Societatea Civilă de Avocați Moldoveanu și Asociații, cu sediul în Municipiul București, str. Silvestru, nr. 12, sector 2, adresa de corespondență electronică:

executari.alphabank@moldoveanulawyers.ro, în contradictoriu cu debitorul **FENIȘERU FRANCISCA-ȘTEFANIA**, cu domiciliul în Municipiul București, Ale.Reșița A nr.2 bl.43, sc.1, ap.M5, Sector 4,

- titlului executoriu reprezentat de **contract de credit imobiliar nr. 119HPC2160760001 din data de 16.03.2016**,
- încheierii pronunțate de Judecătoria Sectorului 4 București, în data de 08.04.2025, în dosar nr. 8868/4/2025, prin care a fost încuviințată executarea silită,
- încheierii emise de executorul judecătoresc în data de 18 decembrie 2025 privind 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 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 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 (prețul 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 5 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 **UNICREDIT BANK SA (în urma fuziunii cu ALPHA BANK ROMANIA SA)**, cu sediul în Municipiul București, Bd. Expoziției, nr. 1F, sector 1, reprezentat de Societatea Civilă de Avocați Moldoveanu și Asociații, cu sediul în Municipiul București, str. Silvestru, nr. 12, sector 2, adresa de corespondență electronică: executari.alphabank@moldoveanulawyers.ro,

- debitorului **FENIȘERU FRANCISCA-ȘTEFANIA**, cu domiciliul în Municipiul București, Ale. Reșița A nr. 2 bl. 43, sc. 1, ap. M5, Sector 4,

- titularul de sarcini înscris în Cartea Funciară a imobilului urmărit - **STATULUI ROMÂN PRIN MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE**, cu sediul în București, Strada Apolodor nr. 17, sector 5,

- organului fiscal local, **ADMINISTRAȚIA SECTORULUI 4 A FINANTELOR PUBLICE BUCUREȘTI**, cu sediul în Municipiul București, Str. Cuțitul de Argint, nr. 7, sector 4,

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

- la Judecătoria Sectorului 4 București,

- la Primăria Sectorului 4 București, cu sediul în Municipiul București, Bd. George Coșbuc, nr. 6-16, sector 4,

- la sediul organului de executare,

- la locul situării imobilului

- - situat în Municipiul București, Aleea Reșița, nr. 2, bl. 43, sc. 1, mansardă, ap. M5, sector 4,

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

Red. cs

ANEXA I



Caracteristici

Sursa: Google Maps

Coordonate Imobil:	44.381064N	An construcție:	Anii 70 cu mansardare în 2014
	26.098519E	Structură rezistență:	Beton / tip cadre / caramida
Suprafața utilă:	62,81 m ²	Finisaje:	Mediu
Suprafața totală:	71,51 m ²	Suprafata construită:	-
Confort:	1	Locuri parcare:	Publice
Etaj:	5+M (LOFT)/5+M	Înclinație:	-
Număr camere:	3	Pericole:	-
Număr băi:	2	Întabulare/cadastru:	216094-C1-U145
Număr balcoane	1	Cartea Funciară:	Sector 4

Data evaluării: 28.05.2025

• **LOCALIZARE:** Proprietatea este amplasată periferic, în partea de Sud a municipiului București, în microzona Bercești - Luica. Apartamentul este situat într-un bloc finalizat în anul 1973, mansardat în 2014. **Puncte de reper** (linii pietonale): în partea de sud, la circa 350 ml – Str Luica; în partea de Est, la circa 500 ml – Sos. Giurgiului.

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

• **ALTE DETALII: Zona:** Destinația generală a clădirilor din zona apropiată este una rezidențială, predominant rezidențială, cu blocuri de o calitate medie, precum și cu spații de birouri, sau de prestări servicii, de-a lungul căilor principale de acces (Sos. Giurgiului).

• **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 1354/2025



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 4

**EXTRAS DE CARTE FUNCİIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 216094-C1-U145 București Sectorul 4

Nr. cerere	40972
Ziua	24
Luna	04
Anul	2025

Cod verificare
100185731114



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Jud. București, UAT București Sectorul 4, Loc. București Sectorul 4, Al RESITA A, Nr. 2, Bl. 43, Sc. 1, Et. Mansarda, Ap. M5

Părți comune: alte spații comune,

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	216094-C1-U145	73	62,81	15,69	15,11	ap. cu trei camere si dependinte

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
58510 / 04/12/2015 Act Notarial nr. 1100, din 04/12/2015 emis de NP Ciubotaru Raluca Elena (documentatie cadastrala nr 57667/2015 emisa de OCPIB);	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 216094-C1-U145 a imobilului cu numarul cadastral 216094-C1-U145/Bucuresti Sectorul 4, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 216094-C1-U140 inscris in cartea funciara 216094-C1-U140;
12714 / 16/03/2016 Act Notarial nr. 180, din 16/03/2016 emis de NP Popa Teiusanu Iuliana;	
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) FENISERU FRANCISCA STEFANIA, neasatorita
Act Administrativ nr. PC8_185783, din 04/03/2016 emis de FNGCİMM;	
B5	se noteaza INTERDICTIA de INSTRAINARE pe o perioada de 5 ani de la data dobandirii in favoarea STATUL ROMAN REPREZENTAT PRIN MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE SI ALPHA BANK ROMANIA SA
B6	se noteaza INTERDICTIE DE GREVARE cu alte sarcini pe toata durata finantarii in favoarea STATUL ROMAN REPREZENTAT PRIN MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE SI ALPHA BANK ROMANIA SA

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
12714 / 16/03/2016 Act Administrativ nr. PC8_185783, din 04/03/2016 emis de FNGCİMM;	
C3	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:182431 RON proportional cu procentul de garantare 1) STATUL ROMAN REPREZENTAT PRIN MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE 2) ALPHA BANK ROMANIA SA, CIF:5062063
40972 / 24/04/2025 Hotarare Judecatoreasca nr. dosar nr.8868/4/2025, din 08/04/2025 emis de Judecatoria Sector 4; Somatie nr. dosar de executare nr.1354/2025, din 17/04/2025 emis de SCPEJ COȘOREANU & ASOCIAȚII;	
C4	Se noteaza urmarirea silita asupra imobilului de sub A1, pentru suma de 103.261,70 lei reprezentand debit si cheltuieli de executare, in dosarul de executare nr.1354/2025 din 17.04.2025 emis de SCPEJ COȘOREANU & ASOCIAȚII 1) ALPHA BANK ROMANIA S.A., CIF:5062063

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 1 din 2

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

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 216094-C1-U145 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 4

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. București, UAT București Sectorul 4, Loc. București Sectorul 4, Al RESITA A, Nr. 2, Bl. 43, Sc. 1, Et. Mansarda, Ap. M5

Părți comune: alte spații comune,

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	216094-C1-U145	73	62,81	15,69	15,11	ap. cu trei camere si dependinte