



Dosar executare silită nr. 1243/2023

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 1/23 OCTOMBRIE 2023

Noi, Societate Civilă Profesională de Executori Judecătorești Coșoreanu & Asociații, executori judecatorești numiți în circumșcripția Curții de Apel București, cu toate datele de identificare din antet,

Potrivit dispozitiilor art. 839 Cod procedură civilă, aducem la cunoștință generală urmatoarele:

In data de 27 NOIEMBRIE 2023, ora 13:00, va avea loc la sediul SCPEJ Coșoreanu & Asociații din București, Șoseaua Kiseleff nr. 9, Sector 1, vânzarea la licitație publică a următoarelor imobile, proprietatea debitorului OPREA MARIUS ALEXANDRU, cu domiciliul în Municipiul București, Bd. Nicolae Grigorescu nr. 49, bl. E1, sc. 2, et. 2, ap. 56, Sector 3, respectiv:

1. Imobilul situat în com. Bucșani, sat Racoviță, DJ711B (str. Bisericii fn), tarla 3, parcela 72/6, jud. Dâmbovița, având număr cadastral/topografic 70495, înscris în Cartea Funciară numărul 70495 a localității Bucșani, jud. Dâmbovița, compus din TEREN intravilan, categoria de folosință curți-construcții, în suprafață de 9.300 m.p. și CONSTRUCȚIA C1 - Seră, în suprafață construită la sol de 4.759 m.p., identificată cu număr cadastral 70495-C1, cu regim de înălțime Parter,

2. Imobilul TEREN intravilan arabil în suprafață de 21.128 m.p., situat în com. Bucșani, sat Racoviță, tarla 3, parcela 70/24, jud. Dâmbovița, având număr cadastral/topografic 70494, înscris în Cartea Funciară numărul 70494 a localității Bucșani, jud. Dâmbovița.

Observații conform raportului de evaluare:

OBSERVAȚII 1: Imobilul Subiect este compus din două loturi de teren, alăturate, dar separate fizic de un canal de desecare de-a lungul laturii dinspre N-E a Lotului 1. Imobilul Subiect este evaluat în ipoteza a două loturi complementare, dar separate, aşa cum există fizic pe amplasament la data evaluării (vz. și Cap. II.1-5).

OBSERVAȚII 2: La momentul inspecției nu s-a putut efectua inspecția în interiorul clădirii, finisarea și starea generală fiind estimată conform celor observate cu ochiul liber din exterior, perimetral, prin ochiurile de geam (pereții sunt vitrați complet) și din descrierea avută în actul de proprietate. Imobilul Subiect este evaluat în ipoteza unei stări generale și finisări conform celor descrise, în lipsa altor documente și informații, precum și pe baza prevederilor legale pentru astfel de situații (vz. și Cap. II.1-4, III.2, III.7 și Cod Procedură Civilă, art. 836 al. 1, 2, 3, 5 și 8).

OBSERVAȚII 3: Imobilul Subiect (clădirea) necesită cheltuieli imediate după achiziție (reparații construcție deja executată și finalizarea lucrărilor exterioare și interioare, nefiind semne de utilizare sau întreținere de mai mult timp la amplasament), în limita

celor ce au putut fi cunoscute și observate ca elemente nefinalizate) (vz. detaliere Cap. II.4+5). Evaluarea este realizată conform instrucțiunilor Clientului, în cea mai plauzibilă ipoteză, cu o stare efectivă a lucrărilor conform descrierii, cu lucrări executate legal și conform normelor, cu un stadiu de executare conform celui descris, sau un nivel al costurilor rămase conforme cu cele utilizate în Raport, în lipsa altor date și documente contrare, prezentate în timp util, conform prevederilor legale aplicabile (vz. și Cod Civil art. 537, 579, al.1, coroborat cu Cod Procedură Civilă, art. 814, 815, 836 al. 2, 5, 6 și 8). N.B.: *Aceste costuri rămase pot dифeri față de cele estimate în Raport, în funcție de mai mulți factori, ce nu fac obiectul unei evaluări și care nu sunt considerate în evaluare (preferințe anume de design, eficiență energetică diferită, sau mai ridicată, amenajare peisagistică diferită, includere suplimentară de instalații și sisteme (circulație aer, sisteme pentru udat, monitorizare centralizată, etc), refaceri lucrări deja executate, schimbare sau adăugare elemente decorative, sau de mobilier încastrat, elemente neconform executate sau mai degradate, sau orice alte costuri neprevăzute, sau necunoscute evaluatorului, etc).*

OBSERVAȚII 4: Conform verificărilor efectuate prin suprapunerea prin satelit, peste geometria de contur a proprietății, pe baza măsurătorilor cadastrale avizate de ANCPI/OCPI și a planului și geometriei furnizate, marginile reprezentate în cartea funciară și în documentația care a stat la baza avizării, nu coincid cu marginile efective ale serei construite pe amplasament, existând margini măsurate mai departe de laturile fizice ale serei, atât la Nord, cât și la Sud, iar întreaga latură dinspre N-E a serei depășind marginea terenului pe circa 400 m² (vz schițe grafice la Cap. II.3). Având în vedere faptul că evaluatorul nu este responsabil de a efectua măsurători cadastrale, se recomandă o verificare cadastrală la amplasament, fără a fi însă considerată o operațiune care să implice costuri necesare după achiziție, sau o construire care depășește limita de proprietate/terenul pe care trebuia construită, evaluarea fiind astfel sub ipoteza specială a lipsei oricărora abateri de măsurare și construire a amplasamentului (vz. și Cap. II.3 și Cod Procedură Civilă, art. 836 al. 1, 2, 3, 5 și 8).

OBSERVAȚII 5: Încadrarea urbanistică a Imobilului Subiect este de teren cu destinație Intravilan, categoria de folosință Curti/constructii (Lotul 1, cu seră construită), sau Arabil (Lotul 2), conform utilizării actuale/documentelor disponibile. Terenul este evaluat în ipoteza unei destinații conforme cu situația actuală cunoscută, fără costuri adiționale considerate pentru schimbarea destinației, precum și cu posibilității obținerii de autorizații de construire ulterior (conform celei mai bune utilizări – terenuri pentru sere (industrial agricol) și nu doar exploatare agricolă curentă/uzuală (vz. și Cap. II.1-5).

OBSERVAȚII 6: Având în vedere condițiile extraordinare aplicabile pe termen scurt și mediu, generate întâi de pandemia de coronavirus, iar apoi de conflictele armate din Ucraina și Israel, în domeniul economic au fost generate incertitudini și riscuri însemnante, cu efecte și mai multe perturbări (probleme în lanțurile de aprovizionare, puseuri de cerere, pe anumite segmente, inflație la nivel ridicat pe termen scurt și mediu, dobânzi cu creștere foarte rapidă, la niveluri ridicate, urmate de descreșteri rapide). Astfel, luând în considerare necesitatea de marketizare adecvată conform definiției valorii de piață, ce depășește perioada prognozată pentru limitarea efectelor generate, în abordarea prudentă și în lipsa oricărora date certe ce ar indica oscilația prețurilor în această perioadă, nu au fost aplicate ajustări pentru condițiile de vânzare, evaluarea fiind realizată sub ipoteza specială a lipsei unor limitări suplimentare în acest interval de timp (vz și Cap. II.4-7, Cap. IV).

Licitatia incepe de la urmatoarele preturi, ce reprezinta preturile la care au fost evaluate imobilele anterior precizate, conform raportului de expertiză tehnică evaluatoare întocmit în prezentul dosar de executare:

1. de la suma de 1.548.527 lei, pentru imobilul situat în com. Bucșani, sat Racoviță, DJ711B (str. Bisericii fn), tarla 3, parcela 72/6, jud. Dâmbovița, având număr cadastral/topografic 70495, înscris în Cartea Funciară numărul 70495 a localității Bucșani, jud. Dâmbovița,

2. de la suma de 126.228 lei, pentru imobilul TEREN intravilan arabil în suprafață de 21.128 m.p. situat în com. Bucșani, sat Racoviță, tarla 3, parcela 70/24, jud. Dâmbovița, având număr cadastral/topografic 70494, înscris în Cartea Funciară numărul 70494 a localității Bucșani, jud. Dâmbovița.

În conformitate cu dispozițiile art. 846 alin. 2 și 3 Cod procedura civilă, vânzarea la licitație se va efectua separat pentru fiecare corp de proprietate, prin urmare, strigările vor fi efectuate separat pentru fiecare număr cadastral distinct, în ordinea mentionată în prezenta publicație.

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

Dupa epuizarea strigarilor pentru primul corp de proprietate si declararea adjudecatorului, se vor incepe strigarile pentru numărul cadastral următor, pana la recuperarea integrala a creației.

Daca s-a recuperat integral creația prin efectuarea strigarilor doar pentru o parte din numerele cadastrale, vânzarea la licitație a corpurilor de proprietate ramase nu se va mai tine.

Executarea silită se efectuează în baza:

- cererii de executare silită formulate de creditorul **ALPHA LEASING ROMANIA IFN SA**, CUI 10181036, cu sediul în Municipiul București, P-ța GHEORGHE CANTACUZINO, Nr. 6, Sector 2, prin avocat VALENTIN RADOI, cu sediul procedural la I.K. ROKAS & PARTNERS - CONSTANTINESCU, RADU & IONESCU S.P.A.R.L., în Municipiul București, str. Polonă nr. 45, et. 2 și 3, Sector 1, în contradictoriu cu debitorul **OPREA MARIUS ALEXANDRU**, cu domiciliul în Municipiul București, Bd. Nicolae Grigorescu nr. 49, bl. E1, sc. 2, et. 2, ap. 56, Sector 3,
- titlului executoriu reprezentat de Bilet la Ordin seria BREL3AA nr. 0623959, în sumă de 1.172.209,50 lei, emis de LA FEDERATION FRUITIERE SRL, avalizat de OPREA MARIUS ALEXANDRU, la data de 30.09.2021, scadent la data de 20.02.2023, refuzat la plată,
- încheierii de încuviințare a executării silite din data de 11.05.2023, pronunțată de Judecătoria Sectorului 3, în dosarul numărul 11504/301/2023,
- încheierii emise de executorul judecătoresc în data de 23 octombrie 2023, cu privire la stabilirea valorii de circulație a imobilelor urmarite silit,
- încheierii emise de executorul judecătoresc în data de 23 octombrie 2023 cu privire la stabilirea prețului imobilului urmarit silit, a termenului în vederea vânzării acestuia la licitație publică și actualizarea cheltuielilor de executare.

Imobilele, mai sus identificate, sunt grevate de sarcini, conform anexei I, care face parte integrantă din prezenta publicație de vânzare.

Toți cei care pretind vreun drept asupra imobilelor sunt obligati să-l aducă la cunoștință executorului judecătoresc, în scris, înainte de data stabilită pentru vanzare, în termenul și sub sanctiunile prevazute de lege.

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, astă cum a fost precizat mai sus. Dovada consemnată 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 tarziu 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 următori 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 preempiune, după caz. În aceste cazuri, dacă valoarea creanței ipotecare sau privilegiate ori valoarea cotei-părți a proprietarului nu acoperă quantumul 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 vanzarea 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 intinderea acestuia și un certificat constatator emis de registrul comertului 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.

Prezenta publicație de vânzare, ce conține 14 pagini, a fost emisă în 14 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 LEASING ROMANIA IFN SA**, CUI 10181036, cu sediul în Municipiul București, P-ța GHEORGHE CANTACUZINO, Nr. 6, Sector 2, prin avocat **VALENTIN RADOI**, cu sediul procedural la **I.K. ROKAS & PARTNERS - CONSTANTINESCU, RADU & IONESCU S.P.A.R.L.**, în Municipiul București, str. Polonă nr. 45, et. 2 și 3, Sector 1,

- titularilor drepturilor (drepturi reale, alte sarcini, drepturi de preferință) inscrise în cartea funciară a imobilelor, **ING BANK N.V. AMSTERDAM SUCURSALA BUCUREȘTI**, CUI: 6151100, cu sediul în București, str. Av. Popișteanu nr. 54A, Expo Business Park, Clădirea 3

- titularilor drepturilor (drepturi reale, alte sarcini, drepturi de preferință) inscrise în cartea funciară a imobilelor, **B.E.J.A. BOCANCEA SILVIU MADALIN și ZASTAVNETCHI DUMITRU**, cu sediul în București, B-dul.

Gheorghe řincai nr. 15, bl. 5A, sc. 2, et. 2, ap. 39, sector 4 (dosar executare nr. 518/E/ZD/2022),

- titularilor drepturilor (drepturi reale, alte sarcini, drepturi de preferinta) inscrise in cartea funciara a imobilelor, **PARCHETUL DE PE LÂNGĂ ÎNALTA CURTE DE CASAIE ȘI JUSTIIE - DIRECȚIA DE INVESTIGARE A INFRACTIUNILOR DE CRIMINALITATE ORGANIZATĂ ȘI TERORISM - STRUCTURA CENTRALĂ - SECȚIA DE COMBATERE A INFRACTIUNILOR DE TERORISM ȘI A CRIMINALITĂȚII INFORMATICE**, cu sediul în București, str. Sfânta Vineri nr. 33, sector 3 (dosar penal nr. 4230D/P/2022),

- titularilor drepturilor (drepturi reale, alte sarcini, drepturi de preferinta) inscrise in cartea funciara a imobilelor, **INVOICE CASH IFN S.A.**, CUI: 39918064, J40/13773/2018, cu sediul în București, str. J.L. Calderon nr. 70, parter, camerele 10, 11, sector 2,

- debitorului, proprietar al imobilului urmarit, **OPREA MARIUS ALEXANDRU**, cu domiciliul în Municipiu București, Bd. Nicolae Grigorescu nr. 49, bl. E1, sc. 2, et. 2, ap. 56, Sector 3,

- organului fiscal local, **ADMINISTRAȚIA JUDEȚEANĂ A FINAȚELOR PUBLICE DÂMBOVIȚA**, cu sediul în Târgoviște, Calea Domnească nr. 166, jud. Dâmbovița;

- organului fiscal local, **ADMINISTRAȚIA SECTORULUI 3 A FINANȚELOR PUBLICE**, cu sediul în București, Piața Alba Iulia nr. 6, bl. I5, tronson 1+2, sector 3,

III. cate un exemplar se va afisa, conform art. 839alin. 3 Cod procedura civila,

- la Judecătoria Sector 3 București,
- la Primăria Bucșani, jud. Dâmbovița,
- la sediul organului de executare,
- la locul situații imobilelor;

IV. pentru indeplinirea procedurii prevazute de art. 839 alin. 4 Cod procedura civila, se va proceda la:

- publicarea in extras intr-un ziar de circulatie nationala,
- publicarea in Registrul electronic de publicitate a vanzarii bunurilor supuse executarii 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,
Coșoreanu Iulian Ilie



