



**Coșoreanu & Asociații**  
Societate Civilă Profesională de Executori Judecătorești

Șoseaua Kiseleff nr. 9, Sector 1, București  
Tel.: 021.468.92.32, Fax: 021.468.93.99, CUI: RO 41007570  
email: office@executareasilita.ro, site: www.executareasilita.ro



**Dosar executare silita nr. 1243/2023**

**PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 3/20 DECEMBRIE 2023**

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 **16 IANUARIE 2024, ora 13:00**, va avea loc la sediul **SCPEJ Coșoreanu & Asociații** din București, Șoseaua Kiseleff nr. 9, sector 1, vânzarea la licitație publică a imobilului 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** (prezentat succinct conform anexei II), 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.

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, așa cum există fizic pe amplasament la data evaluării (vz. și Cap. II.1-5). (menționăm faptul că unul din imobilele la care se face referire, respectiv 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, ce a făcut obiectul evaluării, a fost vândut în procedura de executare).

**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 diferi 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 încastat, 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 ANCP/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 m<sup>2</sup> (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 oricăror 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 Curți/construcții (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 însemnate, 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 oricăror 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).

**Licitația începe de la prețul de 1.161.395,25 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 **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 20 decembrie 2023, cu privire la actualizarea cheltuielilor de executare.

**Imobilul, mai sus identificat, este grevat de sarcini, conform anexei I, 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 S.C.P.E.J. 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.

Prezenta publicație de vânzare, ce conține 10 pagini, a fost emisă în 13 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 procedură 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) înscrise în cartea funciara 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) înscrise în cartea funciara a imobilelor, **B.E.J.A. BOCANCEA SILVIU MĂDĂLIN și ZASTAVNETCHI DUMITRU**, cu sediul în București, B-dul. Gheorghe Șincai 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 preferință) înscrise în cartea funciara a imobilelor, **PARCHETUL DE PE LÂNGĂ ÎNALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE - DIRECȚIA DE INVESTIGARE A INFRAȚIUNILOR DE CRIMINALITATE ORGANIZATĂ ȘI TERORISM - STRUCTURA CENTRALĂ - SECȚIA DE COMBATERE A INFRAȚIUNILOR 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 preferință) înscrise în 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 Municipiul 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,

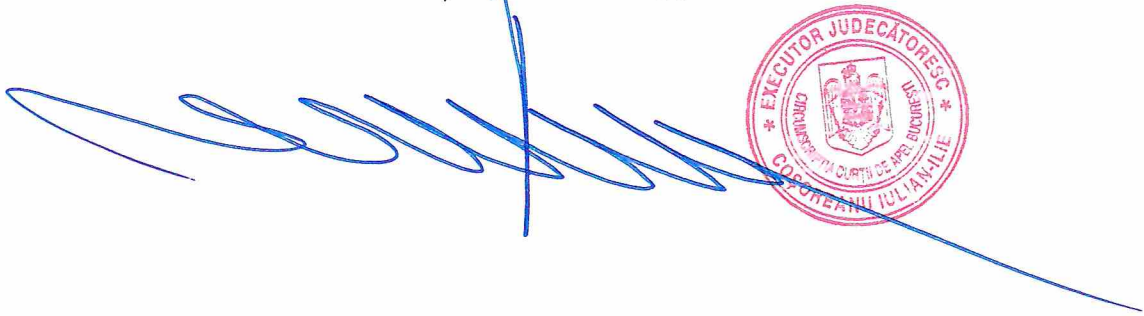
**III.** câte un exemplar se va afișa, conform art. 839 alin. 3 Cod procedura civilă,

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

**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](http://www.unejr.ro) a U.N.E.J,
- publicarea pe pagina de internet [www.executaresilita.ro](http://www.executaresilita.ro) a SCPEJ Coșoreanu & Asociații.

Executor Judecătoresc,  
Coșoreanu Iulian Ilie

A handwritten signature in blue ink is written over a red circular official stamp. The stamp contains the text "EXECUTOR JUDECĂTORESC" at the top, "ROMANIA" on the left, "BUCHUREȘTI" on the right, and "COȘOREANU IULIAN ILIE" at the bottom. In the center of the stamp is the coat of arms of Romania.

Red. N.R.

# ANEXA I



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară DAMBOVITA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Targoviste

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 70495 Bucșani

Nr. cerere	59158
Ziua	19
Luna	05
Anul	2023



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Racovita, Jud. Dambovita

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	70495	9.300	

#### Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	70495-C1	Loc. Racovita, Jud. Dambovita	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:4759 mp; Sera

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>93182 / 12/11/2014</b>		
Act Administrativ nr. INCHEIERE NR.65, din 12/11/2014 emis de SCPEJ MARIN FLOREA;		
B8	se justifica inscrierea provizorie de sub B6, in sensul intabularii dreptului de proprietate in baza act de adjudecare dosar exec. 65/2014, din 06.10.2014, emis de SCPEJ MARIN FLOREA SI MARIN GEORGE cu incheierea nr. 79126 / 06.10.2014	A1 / B.16
<b>93371 / 11/11/2015</b>		
Act Administrativ nr. INCHEIERE NR. 65, din 12/11/2014 emis de SCPEJ MARIN FLOREA;		
B11	se justifica inscrierea dreptului de proprietate in scris sub B 7 cu incheierea nr.79130/06.10.2014, in baza actului de adjudecare dosar 65/2014, din 06.10.2014, emis de SCPEJ MARIN FLOREA SI MARIN GEORGE	A1 / B.16
<b>71620 / 25/10/2016</b>		
Act Notarial nr. declaratie autentificata sub nr.3543, din 21/10/2016 emis de NP Bosca Oana Teodora;		
B16	se rectifica inscrierile efectuate in cartea funciara, in sensul radierii dreptului de proprietate intabulat sub B.15 cu incheierea nr.53620/03.08.2016 in baza contractului de vanzare cumparare aut.sub nr. 1197/29.07.2016 de NP Crisu Elena Denisa si se reactiveaza pozitiiile de sub B.8 si B.9 unde se justifica inscrierea provizorie si s-a intabulat dreptul de proprietate asupra cotei de 1/2 din constructia C1 cu incheierea nr.93182/12.11.2014 in baza actului incheiere nr.65/12.11.2014 emosa de SCPEJ Marin Florea si a actului de adjudecare emis in dosar executare nr.65/2014 din 06.10.2014 de SCPEJ Marin Florea si Marin George notat cu incheierea nr.79126/06.10.2014, precum si pozitiiile de sub B.11 si B.12 unde se justifica inscrierea provizorie si s-a intabulat dreptul de proprietate asupra cotei de 1/2 din terenul de la A1 cu incheierea nr.93371/11.11.2015 in baza actului incheiere nr. 65/12.11.2014 emisa de SCPEJ Marin Florea si a actului de adjudecare emis in dosar executare nr.65/2014 din 06.10.2014 de SCPEJ Marin Florea si Marin George notat cu incheierea nr.79130/06.10.2014, in favoarea lui Petrovici Marinela	A1, A1.1
<b>19557 / 22/02/2021</b>		
Act Notarial nr. contract de vanzare aut. sub nr. 154, din 19/02/2021 emis de NP Teodosiu Ana;		
B17	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin conventie, cota actuala 1/2 1) OPREA MARIUS-ALEXANDRU, necasatorit, bun propriu	A1, A1.1
<b>40664 / 09/04/2021</b>		

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 [epsy.ancpi.ro](http://epsy.ancpi.ro)

Formular versiunea 1.1