



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](mailto:office@executaresilita.ro), site: [www.executaresilita.ro](http://www.executaresilita.ro)



Dosar executare silita nr. 1243/2023

### PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 10/25 SEPTEMBRIE 2024

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 24 OCTOMBRIE 2024, ora 13:00, 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 com. Bucșani, sat Racovița, 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 succint conform anexei II), proprietatea debitorului OPREA MARIUS ALEXANDRU, cu domiciliul în Municipiul București, Bd. Nicolae Gîrorescu 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 Racovița, 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. detalieri 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 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 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 25 septembrie 2024, 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 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 (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 10 (zece) pagini, a fost emisă în 17 (șaptesprezece) 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) 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,

- titularilor drepturilor (drepturi reale, alte sarcini, drepturi de preferinta) inscrise in cartea funciara a imobilelor **AUTONOM SERVICES S.A.**, CUI: 18433260, cu sediul în Piatra-Neamt, str. Fermelor nr. 4, jud. Neamt, cu sediul ales pentru comunicarea actelor de procedură la Raluca Comanescu & Asociatii SCA, din București, str. Grigore Cobălcescu nr. 5, sector 1,

- titularilor drepturilor (drepturi reale, alte sarcini, drepturi de preferinta) inscrise in cartea funciara a imobilelor **B.E.J. CIOCIRLAN CONSTANTIN**, cu sediul în București, Calea Călărașilor nr. 165, bl. 38, sc. 2, ap. 7, sector 3,

- titularilor drepturilor (drepturi reale, alte sarcini, drepturi de preferinta) inscrise in cartea funciara a imobilelor **BRD GROUPE SOCIETE GENERALE S.A.**, CUI: 361579, cu sediul în București, B-dul. Ion Mihalache nr. 1-7, sector 1,

- titularilor drepturilor (drepturi reale, alte sarcini, drepturi de preferinta) inscrise in cartea funciara a imobilelor **B.E.J. MOLDOVEANU ADRIAN**, cu sediul în București, str. Știrbei Vodă nr. 95, bl. 25B, sc. 1, et. 1, sector 1,

- 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. 15, 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 situării imobilului,

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

- publicarea in Registrul electronic de publicitate a vanzarii bunurilor supuse executarii silite, pe pagina de internet [www.unejr.ro](http://www.unejr.ro) a U.N.E.J,
- publicarea pe pagina de internet [www.executaresilite.ro](http://www.executaresilite.ro) a SCPEJ Coșoreanu & Asociații.

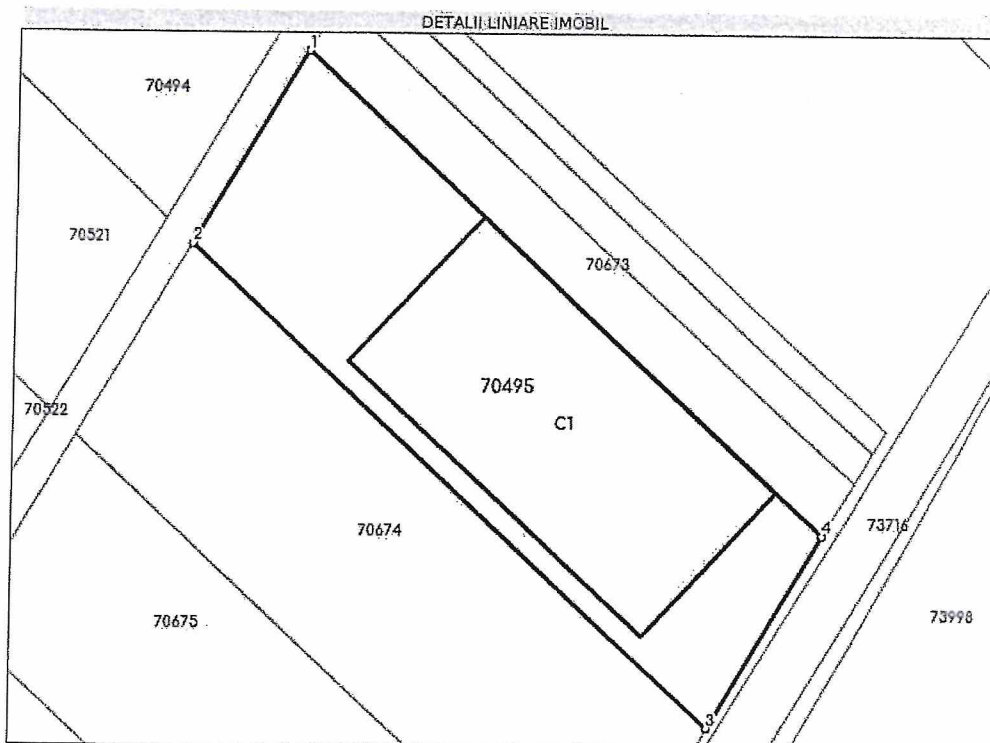
Executor Judecătoresc,  
Coșoreanu Iulian Ilie



**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
70495	9.300	

\* 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 constructii	DA	9.300	3	72/6	-	

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	70495-C1	construcții industriale și edilitare	4.759	Cu acte	S. construita la sol: 4759 mp; Sera

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	54.733
2	3	174.105
3	4	54.824

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	1	173.683

\*\* 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în 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 dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.  
 S-a achitat tariful de 75 RON, -Dovada plata card online nr.1577/19-05-2023 în suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluționării,  
 19-05-2023

Data eliberării,  
 \_/\_/\_

Asistent Registrator,  
 Luana Balasa

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

## ANEXA II

### PREZENTARE SUCCINTĂ TEREN AGRICOL ȘI SERĂ

com. Bucșani, sat Racovița, DJ711B (str. Bisericii), f.n.,  
jud. Dâmbovița



#### Caracteristici

sursa: Google Earth

Coordonate Imobil:	44.821487N 25.604185E	Tip drum acces:	Drum public
Suprafața teren:	30.428,00 (acte+ doc cad)	Nr. fronturi:	1
Destinație teren:	Industrial agricol	Deschidere totală:	54,82 ml
Suprafața construită:	4.759,0 m <sup>2</sup> (la sol)	Adâncime totală:	Cca ml
Suprafața utilă:	4.759,00 m <sup>2</sup>	Formă teren:	dreptunghiulara
Regim înalt:	Parter	Înclinație:	Plan
Acces:	Bun / Uzual	Pericole:	-
Coefficienti Urb. Prob	-	Întabulare/cadastru:	70495, 70494
		Carte Funciară:	70495, 70494

Data evaluării: 26.09.2023

• **LOCALIZARE:** Imobilul Subiect este situat izolat, în partea de Sud-Vest a comunei Bucșani, în microzona sat Racovița – ferma Dușu. **PUNCTE DE REPER** (linii pietonale): în partea de Nord, la circa 150 ml – ferma Dușu; în partea de Sud-Vest, la circa 3 km – intersecția dintre DN71 (București-Târgoviște, cu DJ711B); în partea de Nord-Est, la circa 1,5 km – zona cu case a satului Racovița.

• **ZONA:** Destinația generală a clădirilor din zona apropiată este una predominant industrial-agricolă (ferme, terenuri agricole), iar în zona cu case, clădiri o calitate sub medie, precum și cu spații de prestări servicii, de-a lungul căilor principale de acces (DJ711B/DN71)). Zona este una în general subdezvoltată, în regresie, de un nivel calitativ general scăzut, raportat la alte unități administrativ-teritoriale similare. Localitatea este relativ departe de centrul polului principal de dezvoltare din zona geografică respectivă (în principal mun. București, sau mun. Târgoviște în secundar). **ACCESUL** auto/pietonal în zonă se realizează pe drumuri asfaltate de bună calitate: dimensiuni medii (câte o bandă de mers/sens), de o calitate generală medie. Accesul către Lotul 2 se realizează pe drumuri de exploatare agricolă, ocolitoare, sau prin Lotul 1 pentru cea mla scurtă rută. Traficul auto este unul ridicat la nivelul arterelor principale (DN71). Transportul public în comun transportul public dezvoltat este la nivelul arterelor principale, la peste 3 ml distanță, sau în regim privat maxi-taxi către satele din prejur.

• **UTILITĂȚI** în zonă: electricitate, gaz, apă; (contor vechi observat pentru gaz la poartă).

**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 1243/2023