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. 3322/2026

PUBLICAŢIE DE VÂNZARE NR. 2/02 OCTOMBRIE 2026

Noi, **Societate Civilă Profesională de Executori Judecătoreşti Coşoreanu & Asociaţii, executori judecatoreşti numiţi in circumscripţia Curţii de Apel Bucureşti,** cu toate datele de identificare din antet,

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

In data de 02 NOIEMBRIE 2026, ora 13:00, va avea loc la sediul SCPEJ Coşoreanu & Asociaţii din București, str. Theodor Sperantia nr.65, sector 3, vânzarea la licitaţie publică a imobilului APARTAMENT nr. 2, situat în București, str. Ing. Pandele Tarusanu nr. 5, et. 1, sector 1, identificat cu număr cadastral 249738-C1-U2, întabulat în Cartea Funciară nr. 249738-C1-U2, a Sectorului 1 București, compus din 4 (patru) camere de locuit și dependințe (bucătărie, baie, vestibul, hol. cămară), având o suprafață utilă de 115,56 m.p., balcon în suprafață utilă de 1,5 m.p., rezultând o suprafață totală de 117,06 m.p., la care se adaugă boxă în suprafață de 4,14 m.p. și boxă în suprafață de 18,06 m.p., astfel rezultând o suprafață totală de 139,26 m.p., împreună cu cota parte indiviză din părțile și dependințele comune ale imobilului, care prin natura și destinația lor sunt în coproprietate forțată și perpetuă a tuturor coproprietarilor, precum și dreptul de folosință asupra cotei părți de 77,90 m.p., aferente apartamentului, din terenul pe care se află edificată clădirea, identificat cu număr cadastral 249738, întabulat în Cartea Funciară nr. 249738 a Sectorului 1 București, prezentat succinct conform anexei II, care face parte integrantă din prezenta publicaţie de vânzare.

Observații, conform raportului de evaluare:

La baza prezentei evaluări au stat o serie de ipoteze semnificative, enumerate și detaliate la Cap. III.12, dintre care, cele considerate ca cele mai importante și determinante sunt:

OBSERVAȚII 1: La momentul inspecției nu s-a putut efectua inspecția în interiorul imobilului, finisarea și starea generală fiind estimată conform celor observate cu ochiul liber din exterior. Subiectul Evaluării 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 (a se vedea și Cap. II.1-4, III.2, III.7 și Cod Procedură Civilă, art. 660, art. 836 al. 1, 5 și 8).

OBSERVAȚII 2: La întocmirea Raportului nu au fost disponibile decât documentele și informațiile enumerate în Raport, descrierea și dimensiunile proprietății fiind evaluate conform datelor disponibile, având la bază dimensiunile menționate mai recent. Există o inadvertență între dimensiunile din actul de proprietate și această documentație, fiind considerată suprafața mai mare și mai nouă menționată în acte și extrasul de informare. Evaluarea este realizată conform

instrucțiunilor Clientului, în cea mai plauzibilă ipoteză, în lipsa altor date avute la dispoziție, conform prevederilor legale (vz Capitolul II.1-5 și Cod Procedură Civilă, art. 836 al. 1, 2, 3, 5 și 8). (a se vedea și Cap. II.1-5).

OBSERVAȚII 3: În cartea funciară a condominiului (249738-C1; adică în cartea colectivă), sau în actul de proprietate, sau în documentația cadastrală avută la dispoziție, nu este specificată cota parte indiviză din părțile și dependințele comune ce revin Subiectului Evaluării, iar cota parte deținută din terenul de sub clădire este deținută în folosință. Evaluarea este realizată sub ipoteza lipsei oricăror limitări, sau costuri necesare imediat după achiziție pentru determinarea acestora, sau dobândirea întregului drept de proprietate asupra cotei de teren, ce îi revine apartamentului (a se vedea și Cap. II.1-4).

Imobilul descris mai sus este proprietatea debitorului NICOLAU HORAȚIU.

Licitaţia începe de la **pretul de 1.002.819,75 lei**, reprezentând 75% din valoarea stabilita pentru prima licitatie conform art. 837 Cod procedură civilă rep.

Executarea silită se efectuează în baza:

- cererii de executare silita formulate de creditorul ZAMFIRESCU ANDREEA, cu domiciliul în Municipiul București, str. Monetăriei nr. 4, parter, ap. 2, Sector 1, prin avocat S.C.A. ŢUCĂ ZBÂRCEA & ASOCIAŢII, cu domiciliul procedural la S.C.A. ȚUCA, ZBÂRCEA & ASOCIAȚII, în Municipiul București, Șos. Nicolae Titulescu nr. 4-8, clădirea America House, intrarea Aripa de Vest, et. 8, Sector 1**,** in contradictoriu cu debitorul NICOLAU HORAȚIU, cu domiciliul în Municipiul București, str. Pandele Țărușanu nr. 5, et. 1, ap. 2, Sector 1,
- titlului executoriu reprezentat de Contract de imprumut cu garantie imobiliara autentificat sub nr. 4332/21.12.2023, la S.P.N. Didina Balaș și Dragoș Bărcănescu,
- încheierii de încuviințare a executării silite din data de 02.06.2026, pronunțată de Judecătoria Sectorului 1, în dosarul numărul 26595/299/2026,
- încheierii emise de executorul judecatoresc in data de 10 septembrie 2026, cu privire la stabilirea valorii de circulație a imobilului urmarit silit,
- încheierii emise de executorul judecatoresc în data de 02 octombrie 2026, cu privire la actualizarea cheltuielilor de executare.

Imobilul este grevat de sarcini, conform anexei I, care face parte integrantă din prezenta publicație de vânzare.

Toţi cei care pretind vreun drept asupra imobilelor sunt invitaţi să-l aducă la cunostinţă executorului judecătoresc, în scris, până la data vânzării la licitaţie.

Persoanele care vor să cumpere imobilul la licitaţie sunt obligate să depună la dispoziţia executorului judecătoresc o garanţie reprezentând 10% din preţul de începere a licitaţiei, asa cum a fost precizat mai sus. Dovada consemnării va fi ataşată ofertei de cumpărare ce va cuprinde preţul oferit şi condiţiile de plată si se va depune la sediul SCPEJ Coşoreanu & Asociaţii in timpul programului de lucru cu publicul intre orele 09.00-16.00 cel tarziu in ziua premergătoare licitaţiei, cu excepţia ofertelor de cumpărare cel puţin egale cu preţul de începere a licitaţiei, care pot fi depuse inclusiv în ziua licitaţiei.

Creditorii urmăritori sau intervenienţi nu sunt obligaţi, dacă au rang util de preferinţă, să depună garanţia. De asemenea, sunt dispensate de

depunerea garanţiei persoanele care, împreună cu debitorul, au asupra imobilului urmărit un drept de proprietate comună pe cote-părţi sau sunt titularii unui drept de preempţiune, după caz. In aceste cazuri, dacă valoarea creanţei ipotecare sau privilegiate ori valoarea cotei-părţi a proprietarului nu acoperă cuantumul garanţiei mentionate anterior, se va completa diferenţa.

Cauţiunea va fi consemnată la orice unitate a Libra Internet Bank SA, pe numele şi la dispoziţia SCPEJ Coşoreanu & Asociaţii, 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 licitaţie, personal sau prin mandatar desemnat conform legii, trebuie să se prezinte la data, ora si locul stabilit pentru vanzarea la licitatie avand asupra lor cartea de identitate, procura autentica in original, daca este cazul, iar persoanele juridice trebuie să prezinte cerificatul de înmatriculare (in copie conformă cu originalul), decizia asociatului unic sau hotărârea adunării generale a asociaţilor/ acţionarilor (original) şi dovada mandatului acordat persoanei care participă la vânzarea la licitaţie (original) care sa precizeze intinderea acestuia si un certificat constatator emis de registrul comertului valabil.

Nedepunerea tuturor înscrisurilor anterior menţionate (nu se acceptă întocmirea acestora la sediul biroului executorului judecătoresc) anterior începerii licitaţiei, atrage după sine decăderea din dreptul de a participa la licitaţie.

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 facut evaluarea sau in 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 publicaţie de vânzare, ce conţine 7 (șapte) pagini, a fost emisa în 8 (opt) exemplare care vor fi depuse, comunicate, afisate si publicate dupa cum urmeaza:

I. un exemplar se va depune in dosarul de executare;

II. cate un exemplar se va comunica potrivit art. 840 Cod procedura civila,

- creditorului urmaritor **ZAMFIRESCU ANDREEA**, cu domiciliul în Municipiul București, str. Monetăriei nr. 4, parter, ap. 2, Sector 1, prin avocat S.C.A. ŢUCĂ ZBÂRCEA & ASOCIAŢII, cu domiciliul procedural la S.C.A. ȚUCA, ZBÂRCEA & ASOCIAȚII, în Municipiul București, Șos. Nicolae Titulescu nr. 4-8, clădirea America House, intrarea Aripa de Vest, et. 8, Sector 1,
- debitorului, proprietar al imobilului urmarit, **NICOLAU HORAȚIU**, cu domiciliul în Municipiul București, str. Pandele Țărușanu nr. 5, et. 1, ap. 2, Sector 1,
- organului fiscal local, **ADMINISTRAȚIA SECTORULUI 1 A FINANȚELOR PUBLICE**, cu sediul în București, str. Caransebeș nr. 1, sector 1;

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

- la Judecătoria Sector 1 București,
- la Primăria Sector 1 București,
- 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 a U.N.E.J,

- publicarea pe pagina de internet www.executaresilita.ro a SCPEJ Coşoreanu & Asociaţii.

Executor Judecătoresc,
Coșoreanu Iulian Ilie

Red. N.R.

ANEXA I

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 249738-C1-U2 Bucuresti Sectorul 1

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:20817
Nr. cadastral vechi:8168/1;2;2

Unitate individuală

Adresa: Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sectorul 1, Loc. Bucuresti Sectorul 1, Str PANDELE TARUSANU, Nr. 5, Et. 1, Ap. 2
Părţi comune: Casa scarii, Holuri, Coridoare, Terasa, Instalatii Tehnice, Alte parti comune.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	249738-C1-U2	-	-			Descriere: ap compus din 4 camere si dependinte = 139,26 mp (si 2 boxe la subsol de 4,14 mp si 18,06 mp)

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
22064 / 14/03/2016		
Act Administrativ nr. 1, din 04/01/2016 emis de ANCPI S1 (Aact notarial nr. 3222/27-11-2015 emis de Nicolae Balas Didina);		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de PARTAJ, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **NICOLAU HORATIU**	
144704 / 27/12/2023		
Act Notarial nr. 4322, din 21/12/2023 emis de Nicolae Balas Didina;		
B7	se notează interdicţiile de înstrăinare	A1
	1) **ZAMFIRESCU ANDREEA**	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
144704 / 27/12/2023		
Act Notarial nr. 4322, din 21/12/2023 emis de Nicolae Balas Didina;		
C10	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:300000 RON şi celelalte obligaţii de plată aferente creditului	A1
	1) **ZAMFIRESCU ANDREEA**	
76215 / 17/06/2026		
Hotarare Judecatoreasca nr. FN, din 02/06/2026 emis de JUDECATORIA SECTORULUI 1 BUCURESTI in dosar nr. 26595/299/2026; Somatie nr. FN, din 16/06/2026 emis de SCPEJ COȘOREANU & ASOCIAȚII in dosar executare silita nr. 3322/2026;		
C11	se notează urmărirea silită imobiliară pentru suma de 349.214 Euro și 29.786,36 Lei, debitor NICOLAU HORAȚIU, ca urmare a cererii formulate de creditor ZAMFIRESCU ANDREEA	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sectorul 1, Loc. Bucuresti Sectorul 1, Str PANDELE TARUSANU, Nr. 5, Et. 1, Ap. 2
Părţi comune: Casa scarii, Holuri, Coridoare, Terasa, Instalatii Tehnice, Alte parti comune.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	249738-C1-U2	-	-	-	-	Descriere: ap compus din 4 camere si dependinte = 139,26 mp (si 2 boxe la subsol de 4,14 mp si 18,06 mp)

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 75 RON, -Dovada plata card online nr.16318/17-06-2026 in suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluţionării,
22-06-2026
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
DANIEL ALIMAN
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

PREZENTARE SUCCINTĂ
APARTAMENT 4 CAMERE + BOXE

mun. București, str. Ing. Pandele Țărușanu nr. 5, et. 1, Ap. 2, Sector 1

Sursa: Google Maps

Caracteristici

Coordonate Imobil:	44.448630N	An construcție:	în jur de 1925
	26.074930E	Structură rezistență:	Beton / tip caramida
Suprafața utilă:	115,56 m²	Finisaje:	Mediu
Suprafața totală:	117,06 m²	Suprafata construită:	-
Confort:	1	Locuri parcare:	Publice
Etaj:	1/P+1E	Înclinație:	-
Număr camere:	4	Pericole:	-
Număr băi:	1	Întabulare/cadastru:	249738-C1-U2
Număr balcoane	1	Cartea Funciară:	Sector 1

Data evaluării: 13.08.2026

- **LOCALIZARE:** Proprietatea este amplasată **central**, în partea de Centru-Vest a municipiului Bucureşti, în microzona **Griviţa - Basarab**. Proprietatea este amplasată într-o vilă edificată la începutul perioadei interbelice (circa anii 1920) (**1925** considerat în calcule cu rol descriptiv). **Puncte de reper** (linii pietonale): în partea de Sud, la circa 50 ml – Calea Griviţei; în partea de Vest, la circa 475 ml – Podul Basarab; în partea de Sud-Est, la circa 175 ml – Gara de Nord.

- **UTILITĂŢI:** Electricitate, Gaz (CT), Apa, canalizare – la proprietate (racorduri observate).

- **ALTE DETALII:** Zona Destinaţia generală a clădirilor din zona apropiată este una predominant rezidenţială, cu case/blocuri de o calitate sub medie/medie/peste medie, precum şi cu spaţii de birouri, sau de prestări servicii, de-a lungul căilor principale de acces (Calea Griviţei, str. Nicolae Titulescu). Accesul auto/pietonal se realizează pe drumuri asfaltate de bună calitate (drum public secundar, cu sens unic, la cca 50 ml de drumul principal). Traficul auto este unul ridicat la nivelul arterelor principale (Calea Griviţei, str. Nicolae Titulescu). Transportul în comun public este bine dezvoltat în apropiere, cu autobuze, tramvaie şi troleibuze STB; cea mai apropiată staţie de metrou - „Gara de Nord", se află la o distanţă de aproximativ 200 m spre Sud-Est.

- **ALTE INFORMAŢII:**

OBSERVAŢII: a se vedea lista de observaţii 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 şi termene licitaţii: http://www.executaresilita.ro/ – Dosar 3322/2026