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. 2731/2025

PUBLICAŢIE DE VÂNZARE NR. 2731/28 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 19 NOIEMBRIE 2026, ORA 09:00, va avea loc la sediul SCPEJ Coşoreanu & Asociaţii din București, str. Theodor Sperantia nr.65, Sector 3, vânzarea la licitaţie publică a imobilului situat in Municipiul Bucuresti, Soseaua Alexandriei (fost 215), nr. 215B, sector 5 intabulat in Cartea Funciară nr. 202860 Bucuresti Sector 5 reprezentat de teren intravilan, identificat cu număr cadastral 202860, categoria de folosință curți-construcții, in suprafață de 4.340 mp (conform actelor de proprietate) si 5.000 mp (conform măsurătorilor cadastrale) împreună cu orice alte lucrari autonome sau adaugate, potrivit Codului Civil, chiar dacă acestea din urmă nu sunt inscrise in Cartea Funciară la data inceperii urmăririi, repectiv construcția identificată pe teren, cu regim de inaltime P+1E (parțial), neintabulată.

OBSERVATII CONFORM RAPORTULUI DE EVALUARE:

Inspecția proprietății a fost realizată in prezența unui reprezentant al debitorului, respectiv domnul Neacsu Ionut-Marius. Cu ocazia inspecției, pe amplasament a fost identificată o construcție cu regim de inalțime P+1E (parțial). Debitorului i s-au cerut detalii referitoare la construcție, respectiv an PIF, suprafața desfasurată, insă acesta i-a declarat evaluatorului că referitor la structura identificată nu este proprietatea acestuia, necunoscând datele proprietatului. Ca diligența suplimentară, a fost inaintată o adresă către Primaria Sectorului 5 Bucuresti cu solicitarea da e transmite informații cu privire la construcția identificată la inspecție, insă, conform răspunsului primit, rezultă că aceasta nu dispune de autorizație de construire si proces verbal de recepție sau certificat de edificare al construcției. In lipsa altor informații privind natura si dimensiunea construcției identificate pe amplasamentul analizat, evaluarea a fost realizată in ipoteza specială că aceasta are o suprafața construită de 220 mp si o suprafață desfasurată de 370 mp, fiind edificată estimativ in perioada 2024-2025. Partea terenului unde se află edificată construcția este imprejmuită cu un gard de cca. 2 m inalțime pe toate laturile. A fost solicitat accesul, insă a fost invocat de către debitor faptul că acest imobil nu este in proprietatea acestuia, drept care cladirea si partea de teren mentionată nu s-a putut inspecta la interior. Localizarea proprietății a fost realizată in baza coordonatelor Stereo 70 pe Geoportalul ANCPI.

Imobilul descris mai sus este proprietatea debitorului **MEIN RESIDENCE CONCEPT S.R.L.,** cu sediul în Municipiul București, str. Cpt. Ion Gârbea, nr. 26, etaj 11-12, apartament 114-duplex, sector 5.

<u>Licitaţia începe de la pretul de 5.960.165,97 lei inclusiv TVA</u> (din care: 4.925.757 lei reprezentând valoarea stabilita conform art. 837 Cod procedură civilă si 1.034.408,97 lei reprezentând cota TVA 21%).

Conform opiniei fiscale intocmită de expertul contabil Ceaparu Ionel, inregistrată la dosarul de executare sub nr. 7366/20.11.2025, tranzacția nu indeplinește condițiile pentru scutirea de TVA prevazută la art. 292 alin. (2) lit. f) din Codul Fiscal, fiind o operațiune taxabilă, incadrându-se la excepțiile privind livrarea de construcții noi și/sau terenuri construibile.

Executarea silită se efectuează în baza:

- cererii de executare silita formulate de creditorul **FIDUCIAR CAPITAL IFN S.A.,** cu sediul în Municipiul București, Sos. Chitilei, nr. 88, et. 4, camera 8, Sector 1**,** in contradictoriu cu debitorii:

1. **MEIN RESIDENCE CONCEPT S.R.L.,** cu sediul în Municipiul București, str. Cpt. Ion Gârbea, nr. 26, etaj 11-12, apartament 114-duplex, sector 5,
2. **NĂSTASE Cornelia,** cu domiciliul în Municipiul București, str. Poenari nr. 1, bl. 13, sc.A, et. 7, ap. 29, Sector 4,
3. **NEACȘU Ionuț-Marius,** cu domiciliul în Municipiul București, str. Iazului nr. 25, Sector 5

- titlurilor executorii reprezentate de:

1. **Contract de facilitate de credit nr. 169 din data de 30.08.2023 modificat prin actul aditional nr. 1 din data de 22.11.2023, actul aditional nr. 2 din data de 28.08.2024,**
2. **Contract de Ipoteca imobiliară autentificat prin incheierea nr. 3348 din data de 30.08.2023 de notar public Lidia Dragan,**
3. **Contract de fidejusiune nr. 3914 din data de 30.08.2023,**
4. **Contract de fidejusiune nr. 3915 din data de 30.08.2023,**
5. **Bilet la Ordin seria BACX3AA nr. 4077779 emis la data de 30.08.2023 pentru suma de 3.701.983,78 lei scadent la data de 22.05.2025 avalizat de Nastase Cornelia si refuzat la plata,**

- Încheierii de încuviințare a executării silite din data de 12.06.2025, pronunțată de Judecătoria Sectorului 4, în dosarul numărul 16381/4/2025 astfel cum a fost completată prin încheierea pronuntată la data de 08.07.2025 în dosar nr. 16381/4/2025,
- cererii de interventie formulată de creditorul **DIRECŢIA GENERALĂ REGIONALĂ A FINANŢELOR PUBLICE BUCUREŞTI, in reprezentarea Administratiei Sectorului 5 a Finantelor Publice Bucuresti**, cu sediul in Municipiul Bucuresti, Calea 13 Septembrie, nr. 226, bl. V54, sector 5, în contradictoriu cu debitorul **MEIN RESIDENCE CONCEPT S.R.L.,** cu sediul în Municipiul București, str. Cpt. Ion Gârbea, nr. 26, etaj 11-12, apartament 114-duplex, sector 5,
- titlurilor executorii: **nr. 3240241/08.05.2024, nr. 4239316/04.09.2025, nr. 4239843/02.10.2025, nr. 8110660/06.11.2025, nr. 8109715/02.12.2025,**
- încheierii de încuviințare a executării silite din data de 22.12.2025 pronunțată de Judecătoria Sectorului 4 in dosarul nr. 39636/4/2025,
- încheierii de încuviințare a executării silite din data de 25.02.2026 pronunțată de Judecătoria Sectorului 4 in dosarul nr. 5566/4/2026,
- cererii de interventie formulată de creditorul **DIRECŢIA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE A SECTORULUI 5 BUCURESTI,** cu sediul in Municipiul

Bucuresti, str. Mihail Sebastian, nr. 23, sector 5, în contradictoriu cu debitorul **MEIN RESIDENCE CONCEPT S.R.L.,** cu sediul în Municipiul București, str. Cpt. Ion Gârbea, nr. 26, etaj 11-12, apartament 114-duplex, sector 5,

- titlului executoriu **nr. 390588/28.05.2026,**
- încheierii de încuviințare a executării silite din data de 11.06.2026 pronunțată de Judecătoria Sectorului 4 in dosarul nr. 18965/4/2026,

- incheierii emise de executorul judecatoresc la data de 28 octombrie 2026 privind continuarea urmăririi imobiliare la cererea creditorului urmăritor si actualizarea cheltuielilor de executare.

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

Toţi cei care pretind vreun drept asupra imobilelor sunt obligati să-l aducă la cunostinţă executorului judecătoresc, în scris, inainte de data stabilita pentru vanzare, in termenul si sub sanctiunile prevazute de lege.

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.

Garantia de participare 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.

Prezenta publicaţie de vânzare, ce conţine 7 pagini, a fost emisa în 14 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 procedură civilă:

- creditorului urmaritor FIDUCIAR CAPITAL IFN S.A., cu sediul în Municipiul București, Sos. Chitilei, nr. 88, et. 4, camera 8, Sector 1,
- creditorului intervenient DIRECŢIA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE A SECTORULUI 5 BUCURESTI, cu sediul in Municipiul Bucuresti, str. Mihail Sebastian, nr. 23, sector 5,
- debitorului proprietar al imobilului urmarit silit - MEIN RESIDENCE CONCEPT S.R.L., cu sediul în Municipiul București, str. Cpt. Ion Gârbea, nr. 26, etaj 11-12, apartament 114-duplex, sector 5,
- debitorului NĂSTASE Cornelia, cu domiciliul în Municipiul București, str. Poenari nr. 1, bl. 13, sc.A, et. 7, ap. 29, Sector 4,
- debitorului NEACȘU Ionuț-Marius, cu domiciliul în Municipiul București, str. Iazului nr. 25, Sector 5,
- organului fiscal local/creditorului intervenient ADMINISTRATIA SECTORULUI 5 A FINANTELOR PUBLICE BUCURESTI, cu sediul in Municipiul Bucuresti, Calea 13 Septembrie, nr.226, bl. V54, sector 5,

III. cate un exemplar se va afisa, conform art. 839 alin. 3 Cod procedură civilă,

- la Judecătoria Sectorului 4 Bucuresti,
- la Primăria Sectorului 5 Bucuresti, cu sediul in Municipiul Bucuresti, str. Fabrica de Chibrituri, nr. 9-11, sector 5,
- la sediul organului de executare,
- la locul situării imobilului - situat in Municipiul Bucuresti, Soseaua Alexandriei (fost 215), nr. 215B, sector 5,

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 Coşoreanu & Asociaţii.

Executor Judecătoresc,
COȘOREANU IULIAN ILIE

Red. cs

ANEXA I

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 202860 Bucuresti Sectorul 5

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:43549
Nr. cadastral vechi:14147

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sectorul 5, Loc. Bucuresti Sectorul 5, Sos ALEXANDRIA (FOST 215), Nr. 215B

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	202860	4.312	Teren imprejmuit; teren imprejmuit cu gard de beton intre pct. 18-1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
9563 / 04/03/2021		
Act Notarial nr. 263, din 02/03/2021 emis de NP Costache Ivanov Alexe;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **MEIN RESIDENCE CONCEPT SRL**	
44716 / 31/08/2023		
Act Notarial nr. 3348, din 30/08/2023 emis de NP LIDIA DRAGAN;		
B5	Se noteaza interdictia de instrainare, inchiriere, restructurare, dezmembrare, demolare, construire, alipire, ipotecare si grevare de sarcini	A1
	1) **FIDUCIAR CAPITAL IFN SA**	
12451 / 06/03/2026		
Act Notarial nr. 80, din 05/03/2026 emis de Andreea Ionut Marius; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 13, din 03/03/2026 emis de Fiduciar Capital IFN SA;		
B6	se notează actualizarea informaţiilor tehnice având ca obiect repoziţionare imobil cu modificarea suprafeţei rezultând din măsurătorile cadastrale o suprafaţa de 4312 mp	A1
16956 / 25/03/2026		
Act Administrativ nr. 16955, din 01/04/2026 emis de OCPI BUCURESTI;		
B7	Se noteaza receptia propunerii de dezlipire, solicitata prin cererea cu nr.16955/25.03.2026.	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
44716 / 31/08/2023		
Act Notarial nr. 3348, din 30/08/2023 emis de NP LIDIA DRAGAN;		
C4	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:2500000 LEIsi celelalte obligatii de plata aferente creditului	A1
	1) **FIDUCIAR CAPITAL IFN SA**	
46569 / 31/07/2025		
Hotarare Judecatoreasca nr. F.N., din 12/06/2025 emis de Judecătoria Sector 4 Bucureşti (dosar 16381/4/2025); Hotarare Judecatoreasca nr. F.N., din 08/07/2025 emis de Judecătoria Sector 4 Bucureşti (dosar 16381/4/2025); Act Administrativ nr. 2731/2025, din 29/07/2025 emis de SCPEJ COSOREANU SI ASOCIATII;		
C10	se noteaza urmărirea silita a imobilului, pentru suma de 3.755.359,89 lei , în dosarul de executare nr.2731/2025 Executor judecătoresc COŞOREANU IULIAN ILIE, ca urmare a cererii formulată de creditorul FIDUCIAR CAPITAL IFN SA	A1

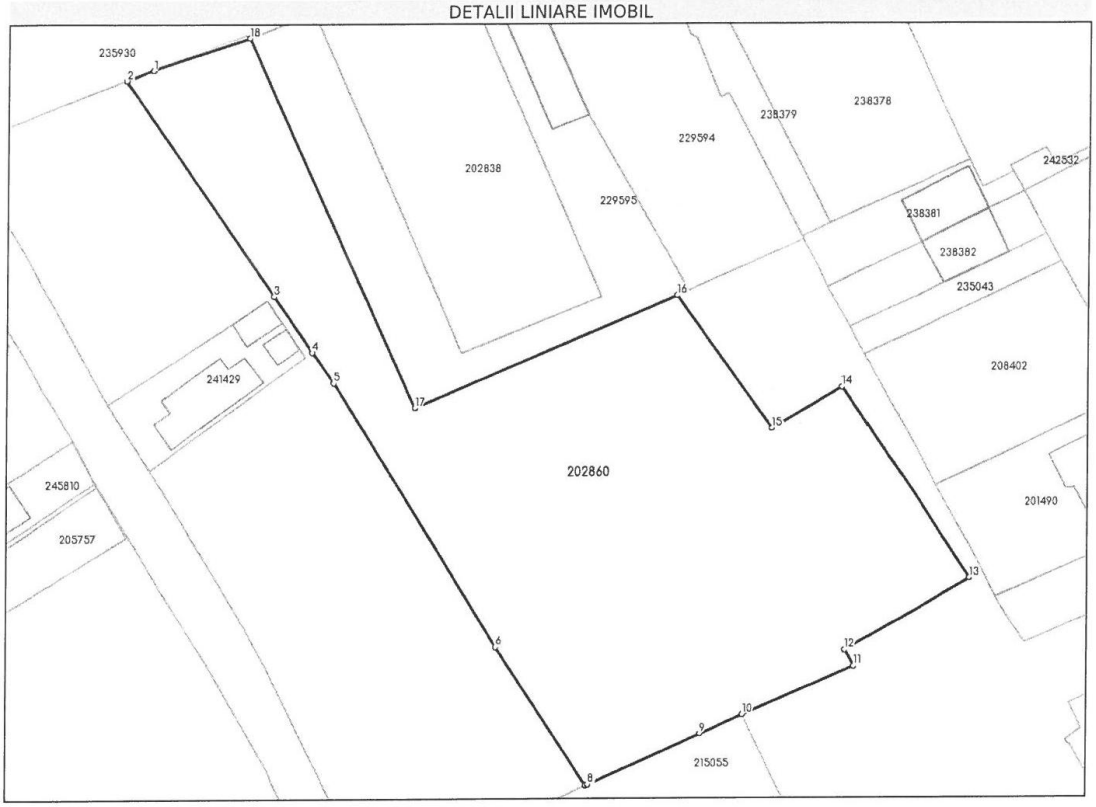
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
202860	4.312	teren imprejmuit cu gard de beton intre pct. 18-1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	4.312	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	4.146
2	3	38.513
3	4	10.041
4	5	5.459
5	6	45.673
6	7	24.41

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	8	0.378
8	9	18.036
9	10	6.789
10	11	17.678
11	12	2.723
12	13	20.757
13	14	33.74
14	15	11.839
15	16	24.098
16	17	41.781
17	18	59.702
18	1	14.918

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.