

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

PROIECT

HOTĂRÂREA NR. _____

privind achiziționarea (prin adjudecare), de către municipiul Craiova, a imobilului înscris în Lista monumentelor istorice sub numele „Casa Băileșteanu”, situat în municipiul Craiova, bd. Nicolae Titulescu, nr.4

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 29.10.2026;

Având în vedere referatul de aprobare nr.330737/2026, raportul nr.330739/2026 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.332680/2026 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune achiziționarea (prin adjudecare), de către municipiul Craiova, a imobilului înscris în Lista monumentelor istorice sub numele „Casa Băileșteanu”, situat în municipiul Craiova, bd. Nicolae Titulescu, nr.4;

În conformitate cu prevederile art.855, art.856, art.992, art.993 din Codul de Procedură Civilă și ale Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată;

În temeiul art.129 alin.2 lit.c și d, coroborat cu alin.7 lit.d și j, art.139 alin.2, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă participarea la licitația publică, în vederea achiziționării (prin adjudecare), de către municipiul Craiova, a imobilului—construcție, respectiv construcția C1—construcție administrativă cu suprafața construită 584 mp, nr. cadastral 211569-C1 Craiova, construcția C2-grup sanitar cu suprafața construită 38 mp-nr. cadastral 211569-C2 și construcția C3-arhivă cu suprafața construită 172 mp, nr. cadastral 211569-C3 și teren în suprafață de 2275 mp din acte, respectiv 1848 mp din măsurători, înscris în Lista monumentelor istorice sub numele „Casa Băileșteanu”, cod DJ-II-m-B-08130, situat în municipiul Craiova, bd. N. Titulescu, nr. 4, identificat conform planului de amplasament și delimitare, anexa la prezenta hotărâre și parte integrantă din aceasta

Art.2. Prețul de achiziție al imobilului va fi oferat la maxim 50% din valoarea prețului inițial, stabilit prin raportul de expertiză judiciară evaluatorie, dispusă de către instanță și efectuată de către expert evaluator ANEVAR, Nadolu Carmen, respectiv din suma de 2.213.000 euro (11.300.000 lei).

Art.3. Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să participe la licitația publică organizată la biroul Executorului Judecătoresc Stângaciu Dorian-Ștefan, situat în municipiul Craiova, strada Mihai Viteazul, nr. 2, bloc 2A, scara 1, apartament 1, județul Dolj

- Art.4.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să îndeplinească toate demersurile necesare în vederea finalizării procedurii de adjudecare, să semneze în numele și pentru Municipiul Craiova, actul de adjudecare și orice alte documente necesare în vederea dobândirii dreptului de proprietate asupra imobilului prevăzut la art.1 din prezenta hotărâre.
- Art.5.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova în vederea îndeplinirii condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.
- Art.6.** Cheltuielile ocazionate pentru perfectarea actelor notariale și efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege vor fi suportate de către municipiul Craiova.
- Art.7.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Compartimentul Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliul Local și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotarari.

**INIȚIATOR,
PRIMAR,
Lia-Olguța VASILESCU**

**AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

Referat de aprobare

la Proiectului de hotărâre privind achiziționarea (prin adjudecare) de către Municipiul Craiova, a imobilului înscris în Lista monumentelor istorice sub numele „Casa Băileșteanu”, situat în Municipiul Craiova, bd. N. Titulescu, nr. 4

Prin adresa înregistrată cu nr. 183574/22.05.2026 la Primăria Municipiului Craiova, dl Nicolaescu Gabriel, coproprietar, în procent de 50%, al imobilului - construcție, situat în Craiova, bd. N. Titulescu, nr. 4, imobil înscris în Lista monumentelor istorice sub numele „Casa Băileșteanu”, având cod DJ-II-m-B-08130, ne-a solicitat exercitarea/neexercitarea dreptului de preempțiune, în conformitate cu Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, la prețul de 2.213.000 euro (11.300.000 lei), preț stabilit prin raportul de expertiză judiciară evaluatorie, dispusă de către instanță și efectuată de către expert evaluator ANEVAR, Nadolu Carmen.

Având în vedere faptul că prețul stabilit prin evaluare era destul de mare, Municipiul Craiova a răspuns cu neexercitarea dreptului de preempțiune, prin adresa înregistrată cu nr. 183574/28.05.2026.

Totodată, precizăm că dl Nicolaescu Gabriel ne-a înaintat adresele de neexercitare a dreptului de preempțiune, emise de către Consiliul Județean Dolj și Ministerul Culturii prin Direcția Județeană pentru Cultură Dolj.

Ulterior, în urma demarării procedurii de scoatere la licitație, în conformitate cu dispozițiile art 838 alin. (1) din Codul de Procedură Civilă, în vederea valorificării, și având în vedere faptul că imobile de o asemenea dimensiune, vizibilitate și valoare istorică precum imobilului situat în Craiova, str. N. Titulescu, nr. 4, se întâlnesc foarte rar pe piața imobiliară, Municipiul Craiova consideră oportună achiziția acestui imobil la un preț de maxim 50% din valoarea prețului inițial.

Astfel, propunem promovarea proiectului de hotărâre privind: **„Achiziționarea prin adjudecare, de către Municipiul Craiova, a imobilului, înscris în Lista monumentelor istorice sub numele „Casa Băileșteanu”, cod DJ-II-m-B-08130, situat în Craiova, bd. N. Titulescu, nr. 4, înscris în Cartea Funciară nr. 211569 Craiova, la un preț de achiziție ce va fi oferat la maxim 50% din valoarea prețului inițial”,** art. 129, alin. (2) lit. c) și d) coroborat cu alin. 7 lit. d) și j) și art. 354 din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare și în conformitate cu art. 855, art. 856, art. 992 și art. 993 din Codul de Procedură Civilă.

PRIMAR,
Lia-Olguța Vasilescu

ÎNTOCMIT
DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian Ionuț Gâlea
Îmi asum responsabilitatea privind
fundamentarea, realitatea și legalitatea
întocmirii actului oficial
Data:
Semnătura: _____

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Patrimoniu
Nr. 330739/ 2026

RAPORT

al Proiectului de hotărâre privind achiziționarea (prin adjudecare) de către Municipiul Craiova, a imobilului înscris în Lista monumentelor istorice sub numele „Casa Băileșteanu”, situat în Municipiul Craiova, bd. N. Titulescu, nr. 4

Prin referatul de aprobare nr. 330737/2026 al Primarului Municipiului Craiova, se propune adoptarea unei hotărâri de Consiliu Local privind „Achiziționarea prin adjudecare, de către Municipiul Craiova a imobilului, înscris în Lista monumentelor istorice sub numele „Casa Băileșteanu”, cod DJ-II-m-B-08130, situat în Craiova, bd. N. Titulescu, nr. 4, înscris în Cartea Funciară nr. 211569 Craiova, la un preț de achiziție ce va fi oferit la maxim 50% din valoarea prețului initial”.

În conformitate cu prevederile art. 4 alin (4) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, „Monumentele istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat pot fi vândute numai în condițiile exercitării dreptului de preemțiune ale statului român, prin Ministerul Culturii și Cultelor, pentru monumentele istorice clasate în grupa A, sau prin serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, pentru monumentele istorice clasate în grupa B, ori al unităților administrativ-teritoriale, după caz, potrivit prezentei legi, sub sancțiunea nulității absolute a vânzării.”

Astfel, în baza prevederilor art. 4 alin (8) din Legea 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare, se transferă dreptul de preemțiune al statului către autoritățile publice locale.

Ministerul Culturii, prin Direcția Județeană pentru Cultură Dolj, conform adresei nr. 1104/10.06.2026 și Consiliul Județean Dolj, conform adresei nr. 9734/12.06.2026, nu și-au exercitat dreptul de preemțiune asupra imobilului mai sus menționat.

Prin adresa înregistrată cu nr. 183574/22.05.2026 la Primăria Municipiului Craiova, dl Nicolaescu Gabriel, coproprietar, în procent de 50%, al imobilului - construcție, situat în Craiova, bd. N. Titulescu, nr. 4, imobil înscris în Lista monumentelor istorice sub numele „Casa Băileșteanu”, având cod DJ-II-m-B-08130, ne-a solicitat exercitarea/neexercitarea dreptului de preemțiune, în conformitate cu Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, la preț de 2.213.000 euro (11.300.000 lei), preț stabilit prin raportul de expertiză judiciară evaluatorie, dispusă de către instanță și efectuată de către expert evaluator ANEVAR, Nadolu Carmen.

Având în vedere faptul că prețul stabilit prin evaluare, era destul de mare, Municipiul Craiova a răspuns cu neexercitarea dreptului de preemțiune, prin adresa înregistrată cu nr. 183574/28.05.2026.

Imobilul „Casa Băileșteanu”, monument emblematic al orașului, situat în zona centrală a

municipiului Craiova este una dintre cele mai valoroase proprietăți de patrimoniu disponibile în prezent în România.

De-a lungul anilor, aici au funcționat diverse instituții: în anii '60 a găzduit sediul Uniunii Asociațiilor Studenților din Centrul Universitar Craiova, mai târziu a devenit Palatul Copiilor, iar cei mai tineri o cunosc ca sediu al Curții de Apel după anul 1990.

Construită între anii 1914–1915 după proiectul renumitului arhitect I.D. Berindei și executată de meșteri italieni specializați, clădirea îmbina prestigiul patrimoniului arhitectural românesc cu potențialul unei investiții contemporane. Casa a fost ridicată pe terenul pe care se aflaseră niște vechi case ce aparținuseră lui Ghiță Urdăreanu, bunicul lui Nicolae Titulescu. În vechea casă, s-a născut Nicolae Titulescu în anul 1882 iar adresa exactă originală, din secolul al XIX-lea, nu mai are o corespondență stradală precisă și păstrată ca sit memorial în oraș.

Băileșteanu a cumpărat casa de la Titulești, a dăruit-o și a comandat construirea unui nou edificiu somptuos. A început construcția pe la 1905, după un proiect al unui arhitect italian, demisolul și parterul fiind realizate în stil italian, însă în contextul răcoalei din 1907, timp de șapte ani nu s-a mai realizat nimic la clădirea începută. În 1914 s-a reluat construcția, de data aceasta în stil neoromânesc, după proiectul arhitectului Paul Smărandescu. Pe vremea aceea imobilul era pe strada Smârdan, la nr. 18 (astăzi bd. Nicolae Titulescu nr. 4).

Clădiri precum „Casa Băileșteanu” nu pot fi replicate. Ele pot doar fi conservate, restaurate și transformate în proiecte de referință pentru generațiile următoare.

Imobilul are peste 65 încăperi distribuite la demisol, parter, etaj și mansardă. În interior se regăsesc: o scară impresionantă, un hol imens la parter și hol înconjurat de grilaj din fier forjat, la etaj. Suprafețele sunt din marmură, iar decorul în stil italian eclectic.

Suprafața de teren este de 2275 mp din acte, respectiv 1848 mp din măsurători, construcția C1-construcție administrativă cu suprafața construită 584 mp, nr. cadastral 211569-C1 Craiova, construcția C2-grup sanitar cu suprafața construită 38 mp-nr. cadastral 211569-C2 și construcția C3-arhivă cu suprafața construită 172 mp, nr. cadastral 211569-C3.

Ulterior, ca urmare a răspunsurilor de neexercitare a dreptului de preemțiune, formulate de Ministerul Culturii și de către Autoritățile publice locale, a fost demarată procedura de scoatere la licitație publică, în vederea valorificării imobilului.

Astfel, prin „Publicația de vânzare imobiliară”-termen II-reluată, întocmită în data de 15.10.2026 și în conformitate cu dispozițiile art. 838 alin. (1) Cod Procedură Civilă, a fost făcut public faptul că în data de 10.11.2026, orele 12:30, va avea loc la sediul BEJ Stîngaciu Dorian-Ștefan, situat în Craiova, str. Mihai Viteazul, nr. 2, bl. 2A, sc 1, ap.1, jud. Dolj, vânzarea la licitație publică a imobilului teren intravilan și construcții, situat în Craiova, str. Nicolae Titulescu, nr. 4 (fost nr. 14), jud. Dolj, înscris în Cartea Funciară nr. 211569 a localității Craiova, proprietatea reclamantului Nicolaescu Gabriel, în cotă actuală de 1/2 și a părâtului Pascu Andrei-Alexandru, în cotă actuală de 1/2.

În aceeași publicație de vânzare imobiliară se menționează faptul că prețul de începere al licitației publice, pentru termen II, este de 8.475.000,00 lei și reprezintă 75% din prețul de pornire al primei licitații (11.300.000,00 lei), preț stabilit prin Raportul de evaluare nr. 29/17.09.2025, întocmit de Expertul Evaluator Nadolu Carmen Maria.

De asemenea, în publicație se face precizarea că, dacă nu se obține prețul de începere al licitației și există cel puțin doi licitatori la același termen, bunul va fi vândut la cel mai mare preț oferit, dar nu mai puțin de 30% din prețul de pornire al primei licitații. Vânzarea se va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă prețul de la care începe licitația.

Totodată, se menționează că, în condițiile art. 35 alin. (2) din Legea nr. 188/2000, republicată, publicitatea vânzării imobiliare s-a făcut și prin intermediul Registrului electronic de publicitate a vânzării bunurilor supuse executării silite, ținut de Uniunea Națională a Executorilor Judecătorești.

Având în vedere faptul că imobile de o asemenea dimensiune, vizibilitate și valoare istorică precum imobilului situat în Craiova, str. N. Titulescu, nr. 4, se întâlnesc foarte rar pe piața imobiliară, Municipiul Craiova consideră oportună achiziția acestui imobil la un preț de maxim 50% din valoarea prețului inițial.

Achiziția caselor - monumente istorice de către autoritățile locale reprezintă o investiție strategică în identitatea culturală, dezvoltarea economică și coeziunea comunitară a unei localități. Atunci când administrația publică preia și reabilitează aceste clădiri, beneficiile se extind de la salvarea patrimoniului până la regenerarea urbană completă.

Multe monumente aflate în proprietate privată ajung în stare avansată de degradare din cauza lipsei de fonduri sau a dezinteresului proprietarilor. Achiziția publică este, de multe ori, singura șansă de a evita prăbușirea lor.

Aceste clădiri sunt mărturii vii ale istoriei, arhitecturii și evoluției unei comunități. Pierderea lor înseamnă ștergerea unei părți din identitatea locală.

Clădirile istorice restaurate atrag vizitatori, transformând localitatea într-o destinație culturală. Acest lucru generează venituri indirecte pentru hoteluri, restaurante și afaceri locale.

Spre deosebire de proprietarii privați, Autoritatea Locală poate reda acest spațiu întregii comunități, o clădire de patrimoniu putând fi reconvertită în centru cultural, muzeu sau galerie de artă, bibliotecă modernă, spații de co-working pentru tineri, sediul unor instituții publice (primării, stări civile), oferind un prestigiu deosebit actului administrativ.

De asemenea, Autoritatea Publică Locală are o deschidere mult mai mare și linii de finanțare dedicate (cum ar fi fondurile europene prin programele de dezvoltare regională) pentru restaurarea patrimoniului, resurse pe care un proprietar privat le accesează mult mai greu.

Achiziția acestui imobil demonstrează o viziune pe termen lung și responsabilitate față de generațiile viitoare.

Având în vedere cele mai sus menționate și, în vederea conservării, restaurării și punerii în valoare a monumentelor istorice și de arhitectură, considerăm oportună inițierea unui proiect de hotărâre privind achiziționarea prin adjudecare, de către Municipiul Craiova, a imobilului – construcție, înscris în Lista monumentelor istorice sub numele „Casa Băileșteanu”, cod DJ-II-m-B-08130, situat în Craiova, bd. Nicolae Titulescu, nr. 4, înscris în Cartea Funciară nr. 211569, imobil ce este situat în apropierea Kilometrului 0 al municipiului Craiova și amplasat pe locul unde s-a născut marele om politic, diplomat, jurist și profesor universitar, Nicolae Titulescu.

În conformitate cu prevederile art. 129, alin. (2) lit. c) și d) coroborat cu alin. 7 lit. d) și j) și art. 354 din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, în conformitate cu art. 855 și art. 856 din Codul de Procedură Civilă și în conformitate cu prevederile Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, propunem spre aprobare Consiliul Local al Municipiului Craiova:

1. Participarea la licitația publică în vederea achiziționării (prin adjudecare), de către Municipiul Craiova, a imobilului – construcție, respectiv construcția C1- construcție administrativă cu suprafața construită 584 mp, nr. cadastral 211569-C1 Craiova, construcția C2-grup sanitar cu suprafața construită 38 mp-nr. cadastral 211569-C2 și construcția C3-arhivă cu suprafața construită 172 mp, nr. cadastral 211569-C3 și teren în suprafață de 2275 mp din acte, respectiv 1848 mp din măsurători, înscris în Lista monumentelor istorice sub numele „Casa Băileșteanu”, cod DJ-II-m-B-08130, situat în Craiova, bd. N. Titulescu, nr. 4, identificat conform planului de amplasament și delimitare – Anexa 1, parte integrantă la prezentul raport.

2. Prețul de achiziție al imobilului va fi oferat la maxim 50% din valoarea prețului inițial, stabilit prin raportul de expertiză judiciară evaluatorie, dispusă de către instanță și efectuată de către expert evaluator ANEVAR, Nadolu Carmen, respectiv din suma de 2.213.000 euro (11.300.000

lei).

3. Împuternicirea Primarului Municipiului Craiova să participe la licitația publică organizată la biroul Executorului Judecătoresc Stângaciu Dorian-Ștefan, situat în Craiova, strada Mihai Viteazul, nr. 2, bloc 2A, scara 1, apartament 1, județul Dolj.

3. Împuternicirea Primarului Municipiului Craiova să îndeplinească toate demersurile necesare în vederea finalizării procedurii de adjudecare, să semneze în numele și pentru Municipiul Craiova, actul de adjudecare și orice alte documente necesare în vederea dobândirii dreptului de proprietate asupra imobilului descris la punctul 1 din acest raport.

4. Împuternicirea Primarului Municipiului Craiova în vederea îndeplinirii condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.

4. Cheltuielile ocazionate pentru perfectarea actelor notariale și efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege vor fi suportate de către Municipiul Craiova.

Director executiv,
Cristian Ionuț GÂLEA

*Îmi asum responsabilitatea privind
realitatea și legalitatea în solidar cu
întocmitorul înscrisului*

Data:

Semnătura:

Întocmit,
Insp. Cristina Kollek

*Îmi asum responsabilitatea privind
realitatea și legalitatea în solidar
cu întocmitorul înscrisului*

Data:

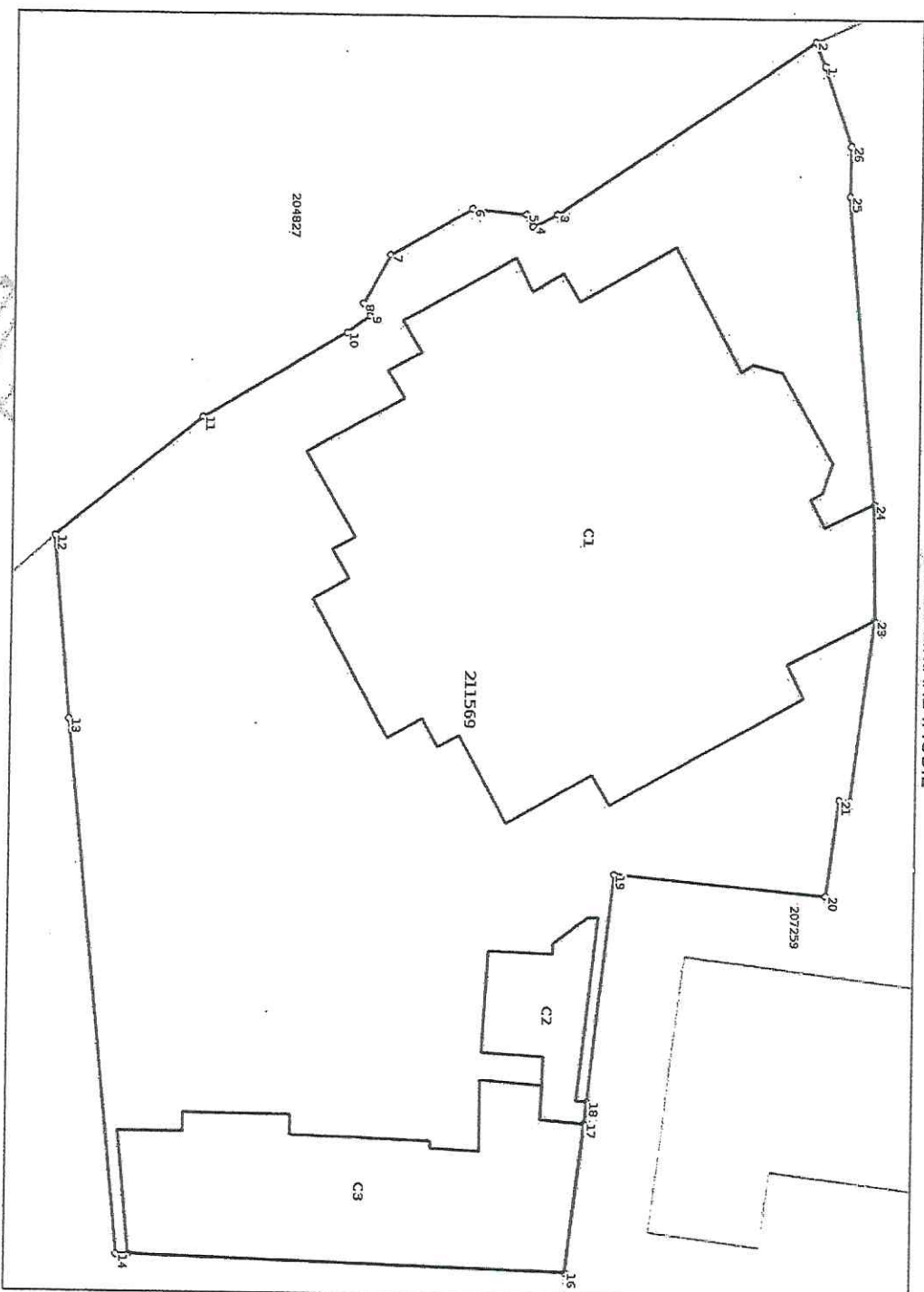
Semnătura:

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
211569	Din acte: 2.275 Masurata: 1.848	

* Suprafața este determinată în planul de protecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



ANEXA 1

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Patrimoniu
Nr. 330739/ 2026

RAPORT

al Proiectului de hotărâre privind achiziționarea (prin adjudecare) de către Municipiul Craiova, a imobilului înscris în Lista monumentelor istorice sub numele „Casa Băileșteanu”, situat în Municipiul Craiova, bd. N. Titulescu, nr. 4

Prin referatul de aprobare nr. 330737/2026 al Primarului Municipiului Craiova, se propune adoptarea unei hotărâri de Consiliu Local privind „Achiziționarea prin adjudecare, de către Municipiul Craiova a imobilului, înscris în Lista monumentelor istorice sub numele „Casa Băileșteanu”, cod DJ-II-m-B-08130, situat în Craiova, bd. N. Titulescu, nr. 4, înscris în Cartea Funciară nr. 211569 Craiova, la un preț de achiziție ce va fi oferit la maxim 50% din valoarea prețului initial”.

În conformitate cu prevederile art. 4 alin (4) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, „Monumentele istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat pot fi vândute numai în condițiile exercitării dreptului de preemțiune ale statului român, prin Ministerul Culturii și Cultelor, pentru monumentele istorice clasate în grupa A, sau prin serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, pentru monumentele istorice clasate în grupa B, ori al unităților administrativ-teritoriale, după caz, potrivit prezentei legi, sub sancțiunea nulității absolute a vânzării.”

Astfel, în baza prevederilor art. 4 alin (8) din Legea 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare, se transferă dreptul de preemțiune al statului către autoritățile publice locale.

Ministerul Culturii, prin Direcția Județeană pentru Cultură Dolj, conform adresei nr. 1104/10.06.2026 și Consiliul Județean Dolj, conform adresei nr. 9734/12.06.2026, nu și-au exercitat dreptul de preemțiune asupra imobilului mai sus menționat.

Prin adresa înregistrată cu nr. 183574/22.05.2026 la Primăria Municipiului Craiova, dl Nicolaescu Gabriel, coproprietar, în procent de 50%, al imobilului - construcție, situat în Craiova, bd. N. Titulescu, nr. 4, imobil înscris în Lista monumentelor istorice sub numele „Casa Băileșteanu”, având cod DJ-II-m-B-08130, ne-a solicitat exercitarea/neexercitarea dreptului de preemțiune, în conformitate cu Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, la preț de 2.213.000 euro (11.300.000 lei), preț stabilit prin raportul de expertiză judiciară evaluatorie, dispusă de către instanță și efectuată de către expert evaluator ANEVAR, Nadolu Carmen.

Având în vedere faptul că prețul stabilit prin evaluare, era destul de mare, Municipiul Craiova a răspuns cu neexercitarea dreptului de preemțiune, prin adresa înregistrată cu nr. 183574/28.05.2026.

Imobilul „Casa Băileșteanu”, monument emblematic al orașului, situat în zona centrală a

municipiului Craiova este una dintre cele mai valoroase proprietăți de patrimoniu disponibile în prezent în România.

De-a lungul anilor, aici au funcționat diverse instituții: în anii '60 a găzduit sediul Uniunii Asociațiilor Studenților din Centrul Universitar Craiova, mai târziu a devenit Palatul Copiilor, iar cei mai tineri o cunosc ca sediu al Curții de Apel după anul 1990.

Construită între anii 1914–1915 după proiectul renumitului arhitect I.D. Berindei și executată de meșteri italieni specializați, clădirea îmbina prestigiul patrimoniului arhitectural românesc cu potențialul unei investiții contemporane. Casa a fost ridicată pe terenul pe care se aflaseră niște vechi case ce aparținuseră lui Ghiță Urdăreanu, bunicul lui Nicolae Titulescu. În vechea casă, s-a născut Nicolae Titulescu în anul 1882 iar adresa exactă originală, din secolul al XIX-lea, nu mai are o corespondență stradală precisă și păstrată ca sit memorial în oraș.

Băileșteanu a cumpărat casa de la Titulești, a dăruit-o și a comandat construirea unui nou edificiu somptuos. A început construcția pe la 1905, după un proiect al unui arhitect italian, demisolul și parterul fiind realizate în stil italian, însă în contextul răcoalei din 1907, timp de șapte ani nu s-a mai realizat nimic la clădirea începută. În 1914 s-a reluat construcția, de data aceasta în stil neoromânesc, după proiectul arhitectului Paul Smărandescu. Pe vremea aceea imobilul era pe strada Smârdan, la nr. 18 (astăzi bd. Nicolae Titulescu nr. 4).

Clădiri precum „Casa Băileșteanu” nu pot fi replicate. Ele pot doar fi conservate, restaurate și transformate în proiecte de referință pentru generațiile următoare.

Imobilul are peste 65 încăperi distribuite la demisol, parter, etaj și mansardă. În interior se regăsesc: o scară impresionantă, un hol imens la parter și hol înconjurat de grilaj din fier forjat, la etaj. Suprafețele sunt din marmură, iar decorul în stil italian eclectic.

Suprafața de teren este de 2275 mp din acte, respectiv 1848 mp din măsurători, construcția C1-construcție administrativă cu suprafața construită 584 mp, nr. cadastral 211569-C1 Craiova, construcția C2-grup sanitar cu suprafața construită 38 mp-nr. cadastral 211569-C2 și construcția C3-arhivă cu suprafața construită 172 mp, nr. cadastral 211569-C3.

Ulterior, ca urmare a răspunsurilor de neexercitare a dreptului de preemțiune, formulate de Ministerul Culturii și de către Autoritățile publice locale, a fost demarată procedura de scoatere la licitație publică, în vederea valorificării imobilului.

Astfel, prin „Publicația de vânzare imobiliară”-termen II-reluată, întocmită în data de 15.10.2026 și în conformitate cu dispozițiile art. 838 alin. (1) Cod Procedură Civilă, a fost făcut public faptul că în data de 10.11.2026, orele 12:30, va avea loc la sediul BEJ Stîngaciu Dorian-Ștefan, situat în Craiova, str. Mihai Viteazul, nr. 2, bl. 2A, sc 1, ap.1, jud. Dolj, vânzarea la licitație publică a imobilului teren intravilan și construcții, situat în Craiova, str. Nicolae Titulescu, nr. 4 (fost nr. 14), jud. Dolj, înscris în Cartea Funciară nr. 211569 a localității Craiova, proprietatea reclamantului Nicolaescu Gabriel, în cotă actuală de 1/2 și a părâtului Pascu Andrei-Alexandru, în cotă actuală de 1/2.

În aceeași publicație de vânzare imobiliară se menționează faptul că prețul de începere al licitației publice, pentru termen II, este de 8.475.000,00 lei și reprezintă 75% din prețul de pornire al primei licitații (11.300.000,00 lei), preț stabilit prin Raportul de evaluare nr. 29/17.09.2025, întocmit de Expertul Evaluator Nadolu Carmen Maria.

De asemenea, în publicație se face precizarea că, dacă nu se obține prețul de începere al licitației și există cel puțin doi licitatori la același termen, bunul va fi vândut la cel mai mare preț oferit, dar nu mai puțin de 30% din prețul de pornire al primei licitații. Vânzarea se va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă prețul de la care începe licitația.

Totodată, se menționează că, în condițiile art. 35 alin. (2) din Legea nr. 188/2000, republicată, publicitatea vânzării imobiliare s-a făcut și prin intermediul Registrului electronic de publicitate a vânzării bunurilor supuse executării silite, ținut de Uniunea Națională a Executorilor Judecătorești.

Având în vedere faptul că imobile de o asemenea dimensiune, vizibilitate și valoare istorică precum imobilului situat în Craiova, str. N. Titulescu, nr. 4, se întâlnesc foarte rar pe piața imobiliară, Municipiul Craiova consideră oportună achiziția acestui imobil la un preț de maxim 50% din valoarea prețului inițial.

Achiziția caselor - monumente istorice de către autoritățile locale reprezintă o investiție strategică în identitatea culturală, dezvoltarea economică și coeziunea comunitară a unei localități. Atunci când administrația publică preia și reabilitează aceste clădiri, beneficiile se extind de la salvarea patrimoniului până la regenerarea urbană completă.

Multe monumente aflate în proprietate privată ajung în stare avansată de degradare din cauza lipsei de fonduri sau a dezinteresului proprietarilor. Achiziția publică este, de multe ori, singura șansă de a evita prăbușirea lor.

Aceste clădiri sunt mărturii vii ale istoriei, arhitecturii și evoluției unei comunități. Pierderea lor înseamnă ștergerea unei părți din identitatea locală.

Clădirile istorice restaurate atrag vizitatori, transformând localitatea într-o destinație culturală. Acest lucru generează venituri indirecte pentru hoteluri, restaurante și afaceri locale.

Spre deosebire de proprietarii privați, Autoritatea Locală poate reda acest spațiu întregii comunități, o clădire de patrimoniu putând fi reconvertită în centru cultural, muzeu sau galerie de artă, bibliotecă modernă, spații de co-working pentru tineri, sediul unor instituții publice (primării, stări civile), oferind un prestigiu deosebit actului administrativ.

De asemenea, Autoritatea Publică Locală are o deschidere mult mai mare și linii de finanțare dedicate (cum ar fi fondurile europene prin programele de dezvoltare regională) pentru restaurarea patrimoniului, resurse pe care un proprietar privat le accesează mult mai greu.

Achiziția acestui imobil demonstrează o viziune pe termen lung și responsabilitate față de generațiile viitoare.

Având în vedere cele mai sus menționate și, în vederea conservării, restaurării și punerii în valoare a monumentelor istorice și de arhitectură, considerăm oportună inițierea unui proiect de hotărâre privind achiziționarea prin adjudecare, de către Municipiul Craiova, a imobilului – construcție, înscris în Lista monumentelor istorice sub numele „Casa Băileșteanu”, cod DJ-II-m-B-08130, situat în Craiova, bd. Nicolae Titulescu, nr. 4, înscris în Cartea Funciară nr. 211569, imobil ce este situat în apropierea Kilometrului 0 al municipiului Craiova și amplasat pe locul unde s-a născut marele om politic, diplomat, jurist și profesor universitar, Nicolae Titulescu.

În conformitate cu prevederile art. 129, alin. (2) lit. c) și d) coroborat cu alin. 7 lit. d) și j) și art. 354 din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, în conformitate cu art. 855 și art. 856 din Codul de Procedură Civilă și în conformitate cu prevederile Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, propunem spre aprobare Consiliul Local al Municipiului Craiova:

1. Participarea la licitația publică în vederea achiziționării (prin adjudecare), de către Municipiul Craiova, a imobilului – construcție, respectiv construcția C1- construcție administrativă cu suprafața construită 584 mp, nr. cadastral 211569-C1 Craiova, construcția C2-grup sanitar cu suprafața construită 38 mp-nr. cadastral 211569-C2 și construcția C3-arhivă cu suprafața construită 172 mp, nr. cadastral 211569-C3 și teren în suprafață de 2275 mp din acte, respectiv 1848 mp din măsurători, înscris în Lista monumentelor istorice sub numele „Casa Băileșteanu”, cod DJ-II-m-B-08130, situat în Craiova, bd. N. Titulescu, nr. 4, identificat conform planului de amplasament și delimitare – Anexa 1, parte integrantă la prezentul raport.

2. Prețul de achiziție al imobilului va fi oferat la maxim 50% din valoarea prețului inițial, stabilit prin raportul de expertiză judiciară evaluatorie, dispusă de către instanță și efectuată de către expert evaluator ANEVAR, Nadolu Carmen, respectiv din suma de 2.213.000 euro (11.300.000

lei).

3. Împuternicirea Primarului Municipiului Craiova să participe la licitația publică organizată la biroul Executorului Judecătoresc Stângaciu Dorian-Ștefan, situat în Craiova, strada Mihai Viteazul, nr. 2, bloc 2A, scara 1, apartament 1, județul Dolj.

3. Împuternicirea Primarului Municipiului Craiova să îndeplinească toate demersurile necesare în vederea finalizării procedurii de adjudecare, să semneze în numele și pentru Municipiul Craiova, actul de adjudecare și orice alte documente necesare în vederea dobândirii dreptului de proprietate asupra imobilului descris la punctul 1 din acest raport.

4. Împuternicirea Primarului Municipiului Craiova în vederea îndeplinirii condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.

4. Cheltuielile ocazionate pentru perfectarea actelor notariale și efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege vor fi suportate de către Municipiul Craiova.

Director executiv,
Cristian Ionuț GÂLEA

*Îmi asum responsabilitatea privind
realitatea și legalitatea în solidar cu
întocmitorul înscrisului*

Data:

Semnătura:

Întocmit,
Insp. Cristina Kollek

*Îmi asum responsabilitatea privind
realitatea și legalitatea în solidar
cu întocmitorul înscrisului*

Data:

Semnătura:

17.05.2026
M. Apostol
D. Koller
de acceptat

Tudor Ionel
CABINET DE AVOCAT



NR: 207287
DATA: 10/06/2026
COD: CD22
PRIMARIA MUN. CRAIOVA

Dr. G. I. C. O. 11.06.2026

Nr.11/10.06.2026

CATRE

PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA - DIRECTIA PATRIMONIU

Craiova, Str. A.I. Cuza, nr. 7, jud. Dolj

Email: relatiicupublicul@primariacraiova.ro

Subsemnatul **NICOLAESCU GABRIEL**,

17.05.2026
M. Apostol
D. Koller
de acceptat

cu sediul ales pentru comunicarea actelor de procedura la Cabinet de Avocat Tudor Ionel, din **Bucuresti, Str. Brailita nr. 20, et. 2, ap. 4, sector 3**, reprezentat conventional prin av. Tudor Ionel, avand in vedere adresa dvs. nr. 183574/28.05.2026, va transmitem alaturat urmatoarele:

- Dovata trimiterii Notificarii in data de 22.05.2026, catre STATUL ROMAN, **prin MINISTERUL CULTURII**, privind exercitarea dreptului de preemtiune asupra imobilului-monument istoric, situate in Craiova, Str. Nicolae Titulescu, nr. 4, jud. Dolj si inregistrata la DIRETIA JUDETEANA DE CULTURA DOLJ, sub nr. 1055/04.06.2026,
- Dovata trimiterii Notificarii in data de 08.06.2026, catre **CONSILIUL JUDETEAN DOLJ**, privind exercitarea dreptului de preemtiune asupra imobilului-monument istoric, situate in Craiova, Str. Nicolae Titulescu, nr. 4, jud. Dolj,
- Dovata trimiterii Notificarii in data de 09.06.2026, catre **MINISTERUL CULTURII - DIRETIA JUDETEANA DE CULTURA DOLJ**, conform adresi nr. 1055/08.06.2026, privind exercitarea dreptului de preemtiune asupra imobilului-monument istoric, situate in Craiova, Str. Nicolae Titulescu, nr. 4, jud. Dolj,
- Adresa nr. 1055/08.06.2026, transmisa de catre MINISTERUL CULTURII - DIRETIA JUDETEANA DE CULTURA DOLJ.

Multumesc.

5
1
[
1

Nr. 3/22.05.2026

CATRE

MINISTERUL CULTURII

Bucuresti, Bulevardul Unirii nr. 22, sector 3, București, 030833

E-mail: registratura@cultura.ro

Subsemnatul N

din Bucuresti, Str. Brailita nr. 20, et. 2, ap. 4, sector 3,
reprezentat conventional prin av. Tudor Ionel, avand in vedere:

- Existenta dosarului nr. 4062/215/2024, aflat pe rolul Judecatoriei Craiova, avand ca obiect partaj judiciar, asupra imobilului situat in Craiova, Str. Nicolae Titulescu nr. 4, jud. Dolj (fosta Curte de Apel Craiova, construtia fiind edificata pe locul fostei case unde a crescut Nicolae Titulescu),
- Incadrarea imobilului situat in Craiova, Str. Nicolae Titulescu nr. 4, jud. Dolj, ca monument istoric –Casa Mihai Bailesteanu, pozitia DJ-II-mB-08130, din Lista Monumentelor Istorice din judetul Dolj,
- Calitatea subsemnatului de coproprietar, in procent de 50%, al imobilului mai sus indicat,
- Evaluarea imobilului mai sus indicat la valoarea de 11.300.000 lei (2.213.000 euro), conform raportului de expertiza judiciara evaluatorie, dispusa de catre instanta, efectuata de catre expert evaluator ANEVAR, Nadolu Carmen,
- Desemnarea unui executor judecatoresc, in conditiile art. 991 Cod proc.civ, in vederea valorificarii imobilului mai sus indicat,

In conformitate cu dispozitiile art. 4 din Legea nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice,

NOTIFICAM

Statului Roman, prin Ministerul Culturii, asupra exercitarii dreptului de preemtiune in cumpararea imobilului situat in Craiova, Str. Nicolae Titulescu nr. 4, jud. Dolj, incadrat ca monument istoric - Casa Mihai Bailesteanu, pozitia DJ-II-mB-08130, din Lista Monumentelor Istorice din judetul Dolj, la pretul de 2.213.000 euro (11.300.000 lei), conform raportului de expertiza judiciara evaluatorie, efectuata de catre expert evaluator ANEVAR, Nadolu Carmen, in dosarul nr. 4062/215/2024, aflat pe rolul Judecatoriei Craiova.

Multumesc.

Nr. 9/09.06.2026

CATRE

MINISTERUL CULTURII

Prin DIRECTIA JUDETEANA DE CULTURA DOLJ

Craiova, Str. Mihai Viteazu, nr. 14, jud. Dolj

E-mail: djcdolj@gmail.com

Subsemnatul

Ionel, din Bucuresti, Str. Brailita nr. 20, et. 2, ap. 4, sector 3,
reprezentat conventional prin av. Tudor Ionel, avand in vedere:

- Existenta dosarului nr. 4062/215/2024, aflat pe rolul Judecatoriei Craiova, avand ca obiect partaj judiciar, asupra imobilului situat in Craiova, Str. Nicolae Titulescu nr. 4, jud. Dolj (fosta Curte de Apel Craiova, constructia fiind edificata pe locul fostei case unde a crescut Nicolae Titulescu),
- Incadrarea imobilului situat in Craiova, Str. Nicolae Titulescu nr. 4, jud. Dolj, ca monument istoric - Casa Mihai Bailesteanu, pozitia DJ-II-mB-08130, din Lista Monumentelor Istorice din judetul Dolj,
- Calitatea subsemnatului de coproprietar, in procent de 50%, al imobilului mai sus indicat,
- Evaluarea imobilului mai sus indicat la valoarea de 11.300.000 lei (2.213.000 euro), conform raportului de expertiza judiciara evaluatorie, dispusa de catre instanta, efectuata de catre expert evaluator ANEVAR, Nadolu Carmen,
- Desemnarea unui executor judecatoresc, in conditiile art. 991 Cod proc.civ, in vederea valorificarii imobilului mai sus indicat,
- Anexei 2 al OMCC nr. 2118/2004 si actele anexate,

In conformitate cu dispozitiile art. 4 din Legea nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice,

NOTIFICAM

Ministerul Culturii, prin Directia Judeteana de Cultura Dolj, asupra exercitarii dreptului de preemtiune in cumpararea imobilului situat in Craiova, Str. Nicolae Titulescu nr. 4, jud. Dolj, incadrat ca monument istoric - Casa Mihai Bailesteanu, pozitia DJ-II-mB-08130, din Lista Monumentelor Istorice din judetul Dolj, la pretul de 2.213.000 euro (11.300.000 lei), conform raportului de expertiza judiciara evaluatorie, efectuata de catre expert evaluator ANEVAR, Nadolu Carmen, in dosarul nr. 4062/215/2024, aflat pe rolul Judecatoriei Craiova.

Multumesc.

NICOLAESCU GABRIEL

Prin av. Tudor Ionel

**Ionel-Marian
Tudor**

Semnat digital de

Ionel-Marian Tudor

Data: 2026.06.09

15:46:56 +03'00'

NUMELE ȘI COORDONATELE

- persoanei fizice NICOLAESCU GABRIEL
- persoanei juridice _____

Către:

DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ DOLJ
str. Mihai Viteazul, nr. 14, Craiova, jud. Dolj

ÎNȘTIINȚARE

privind intenția de vânzare a imobilului

² DJ-II-m-B-08130 CASA MATEI BĂILEȘTEANU

Subsemnatul(a)³ AF

coproprietar, conform documentului anexat, al imobilului din _____

declar pe proprie răspundere că imobilul nu face obiectul unor litigii. — DOSAR NR. 4062/215/2024

Având în vedere cele declarate mai sus, în conformitate cu prevederile art. 36 alin. (4) lit. a) din Legea nr. 422/2001 republicată privind protejarea monumentelor istorice, republicată, vă înștiințăm cu privire la intenția de a vinde imobilul și vă solicităm să ne comunicați dacă Ministerul Culturii sau Direcția Județeană pentru Cultură Dolj, după caz, își exercită dreptul de preemțiune în conformitate cu prevederile art. 4 alin. (4) sau art. 26 alin. (1) pct. 26 din Legea 422/2001 republicată.

Precizăm că imobilul are o suprafață construită de C1:584mp, C2:38mp, C3:172mp, un regim de înălțime de DENISOL, PAPIER, ETAJ, MANSARDĂ, valoarea de vânzare fiind de 11 300 000 lei / 2 213 000 euro.

Anexat depunem:

- copie legalizată după actul de proprietate;
- cadastrul imobiliar;
- copie extras de carte funciară – la zi;
- planuri ale imobilului monument istoric cu marcarea suprafețelor care fac obiectul vânzării (1:500 și 1:2000);

Vă rugăm să ne comunicați decizia Dvs. în termenul prevăzut de lege.

Calitatea, C
Numele, pre
Semnătura,

Ștampila, după caz.

¹ Serviciul public deconcentrat al Ministerului Culturii pe al cărui teritoriu de competență este situat imobilul.

² Codul și denumirea din Lista Monumentelor Istorice actualizată.

³ Numele, prenumele persoanei fizice, domiciliul. Antetul, denumirea persoanei juridice de drept privat (SA, SRL, SNC, fundație, asociație, etc.), adresa. În cazul persoanelor juridice de drept privat se menționează numele, calitatea și baza delegării de competență a persoanei semnatară a înștiințării.

⁴ Adresa monumentului istoric.

Tudor Ionel

CABINET DE AVOCAT

Nr. 8/08.06.2026

CATRE

Subsemnatul

reprezentat conventional prin av. Tudor Ionel, avand in vedere:

- Existenta dosarului nr. 4062/215/2024, aflat pe rolul Judecatoriei Craiova, avand ca obiect partaj judiciar, asupra imobilului situat in Craiova, Str. Nicolae Titulescu nr. 4, jud. Dolj (fosta Curte de Apel Craiova, constructia fiind edificata pe locul fostei case unde a crescut Nicolae Titulescu),
- Incadrarea imobilului situat in Craiova, Str. Nicolae Titulescu nr. 4, jud. Dolj, ca monument istoric - Casa Mihai Bailesteanu, pozitia DJ-II-mB-08130, din Lista Monumentelor Istorice din judetul Dolj,
- Calitatea subsemnatului de coproprietar, in procent de 50%, al imobilului mai sus indicat,
- Evaluarea imobilului mai sus indicat la valoarea de 11.300.000 lei (2.213.000 euro), conform raportului de expertiza judiciara evaluatorie, dispusa de catre instanta, efectuata de catre expert evaluator ANEVAR, Nadolu Carmen,
- Desemnarea unui executor judecatoresc, in conditiile art. 991 Cod proc.civ, in vederea valorificarii imobilului mai sus indicat,

In conformitate cu dispozitiile art. 4 alin. (7) si (8) din Legea nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice,

NOTIFICAM

CONSILIUL JUDETEA DOLJ asupra exercitarii dreptului de preemtiune in cumpararea imobilului situat in Craiova, Str. Nicolae Titulescu nr. 4, jud. Dolj, incadrat ca monument istoric - Casa Mihai Bailesteanu, pozitia DJ-II-mB-08130, din Lista Monumentelor Istorice din judetul Dolj, la pretul de 2.213.000 euro (11.300.000 lei), conform raportului de expertiza judiciara evaluatorie, efectuata de catre expert evaluator ANEVAR, Nadolu Carmen, in dosarul nr. 4062/215/2024, aflat pe rolul Judecatoriei Craiova.

Multumesc.

NICOLAESCU GABRIEL



CONSILIUL JUDEȚEAN DOLJ
STR. OLTET, NR. 4, CRAIOVA 200395

☎: +40251/408200
www.cjdolj.ro



ISO 9001 Certificat

Serviciul Administrarea și Exploatarea
Domeniului Public și Privat al Județului Dolj
Nr. 9734/12.06.2026

Către:

Adresa:

În atenția: **Domnului av. Ionel Marian-Tudor**
i

Referitor: **Exercitarea dreptului de preemțiune**

Urmare adresei dumneavoastră nr. 8/08.06.2026, înregistrată la Consiliul Județean Dolj sub nr. 9422/08.06.2026, prin care solicitați Consiliului Județean Dolj exprimarea unui punct de vedere în legătură cu exercitarea dreptului de preemțiune privind cumpărarea imobilului situat în municipiul Craiova, bd. Nicolae Titulescu nr. 4, județul Dolj, imobil clasat monument istoric, înscris în Lista Monumentelor Istorice la nr. crt. 325 cu denumirea „Casa Matei Băileșteanu” - cod LMI DJ-II-m-B-08130, vă comunicăm că nu ne exercităm dreptul de preemțiune prevăzut de Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare.



PREȘEDINTE,
Dorin-Cosmin Vasile

ȘEF SERVICIU,
Adrian Păugaru

ÎNTOCMIT,
Nicoleta Cimpoeu



Nr. 1104 din 10 iunie 2026

Către **Nicolaescu Gabriel**
prin reprezentant avocat Tudor Ionel

Spre știință:

Consiliul Local Craiova, str. A.I. Cuza nr. 7, Craiova

Consiliul Județean Dolj, str. Calea Unirii nr. 19, Craiova

Neexercitarea dreptului de preempțiune

Pentru imobilul situat în Craiova, strada Nicolae Titulescu nr. 4, județul Dolj, compus din: teren în suprafață de 2.275 mp (din acte), respectiv 1.848 mp (măsurată) – nr. topografic/cadastral 211569 Cartea Funciară Nr. 211569 Craiova, construcția C1 – construcție administrativă cu suprafața construită 584 mp – nr. topografic/cadastral 211569-C1 Cartea Funciară Nr. 211569 Craiova, construcția C2 – grup sanitar cu suprafața construită 38 mp – nr. topografic/cadastral 211569-C2 Cartea Funciară Nr. 211569 Craiova și construcția C3 – arhivă cu suprafața construită 172 mp – nr. topografic/cadastral 211569-C3 Cartea Funciară Nr. 211569 - imobil clasat monument istoric sub codul din Lista Monumentelor Istorice DJ-II-m-B-08130, cu numele – casa "Matei Băileșteanu" - listă aprobată prin Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004, cu modificările ulterioare.

Ca urmare a transmiterii documentației privind intenția de vânzare, în baza prevederilor art. 4, alin. (4), din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, vă comunicăm că Ministerul Culturii, prin Direcția Județeană pentru Cultură Dolj, nu își exercită dreptul de preempțiune asupra imobilului sus-menționat.

În conformitate cu prevederile art. 4, alin (8), din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se transferă dreptul de preempțiune al statului către autoritățile publice locale.

Precizăm că imobilului ce face obiectul prezentei exprimări a dreptului de preempțiune îi sunt aplicabile prevederile Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice republicată, cu modificările și completările ulterioare și că proprietarul are obligația să-l protejeze potrivit prevederilor art. 5 din Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Precizăm că, potrivit legii, proprietarul imobilului are următoarele obligații:

1. orice intervenție asupra imobilului, inclusiv schimbarea de destinație, se efectuează numai pe baza și cu respectarea avizului emis de Ministerul Culturii, conform prevederilor art. 23 și 26 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
2. conform prevederilor art. 36 alin. (4), lit. b), din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, veți notifica viitorului proprietar că imobilul este înscris în Lista monumentelor istorice și cu privire la obligațiile ce îi revin prin lege.
3. conform prevederilor art. 36 alin. (4), lit. c), din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în termen de 15 zile de la data vânzării imobilului veți înștiința în scris Direcția Județeană pentru Cultură Dolj despre schimbarea proprietarului și veți transmite acestea o copie a actelor.

În conformitate cu prevederile art. 4, alin (9), din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, comunicările privind neexercitarea dreptului de preempțiune au termen de valabilitate pentru întregul an calendaristic în care au fost emise, inclusiv pentru situațiile în care imobilul este vândut de mai multe ori.

Prezentul înscris nu este o certificare a proprietății, iar verificarea condițiilor de legalitate privind vânzarea monumentului istoric (interdicția de înstrăinare, ipotecă, dreptul de privilegiu, grevare de sarcini) rămâne în sarcina întocmitorului actului de înstrăinare.

DIRECTOR EXECUTIV,
Panduru Cristina Teodora



R

DJ
str.



DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Patrimoniu
DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Patrimoniu
Nr. 207287/ 05.07.2026

Ca urmare a adresei dumneavoastră, înregistrată cu nr. 207287/2026, la Primăria Municipiului Craiova, referitor la cele solicitate, vă facem cunoscute următoarele:

Municipiul Craiova nu intenționează să își exercite dreptul de preempțiune prevăzut de Legea 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru imobilul situat în Craiova, str. N. Titulescu, nr. 4, jud. Dolj, compus din teren în suprafață de 2275 mp (din acte), respectiv 1848 mp (din măsurători), imobil înscris sub nr. cadastral 211569 în Cartea Funciară nr. 211569 a Municipiului Craiova, construcția C1-construcție administrativă cu suprafața construită 584 mp, având număr cadastral 211569-C1 înscris în Cartea Funciară nr. 211569 a Municipiului Craiova, construcția C2-grup sanitar cu suprafața construită 38 mp, având număr cadastral 211569-C2, înscris în Cartea Funciară nr. 211569 a Municipiului Craiova și construcția C3-arhivă cu suprafața construită 172 mp, având număr cadastral 211569-C3, înscris în Cartea Funciară nr. 211569 a Municipiului Craiova, imobil clasat ca și monument istoric în Lista Monumentelor Istorice, cu denumirea „Casa Matei Băileșteanu”, cod DJ-II-m-B-08130, listă aprobată prin Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2314/2004, cu modificările ulterioare.

Menționăm că, în conformitate cu art. 4 alin. 4) din Legea 422/2001, „Monumentele istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat pot fi vândute numai în condițiile exercitării dreptului de preempțiune ale statului român, prin Ministerul Culturii și Cultelor, pentru monumentele istorice clasate în grupa A, sau prin serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, pentru monumentele istorice clasate în grupa B, ori al unităților administrativ-teritoriale, după caz, potrivit prezentei legi, sub sancțiunea nulității absolute a vânzării.”

Administrator Public
Răzvan Cristian Dia



Nume și prenume		Funcția	Data		Seemnătura
Verificat		Director Executiv Ionuț Cristian Gâlea	05.07.2026		
Întocmit		Inspector Cristina Kollek	05.07.2026		
Nr.	Nr. exemplar difuzat	Destinatar	Nr. file	Nr. file/anexe	Observații
1	Exemplar 1	DP			
2	Exemplar 2	Solicitant			



DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Patrimoniu
DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Patrimoniu
Nr. 183574/ 28.05 .2026

Către,

Ca urmare a adresei dumneavoastră, înregistrată cu nr. 183574/2026 la Primăria Municipiului Craiova, referitor la cele solicitate, vă facem cunoscute următoarele:

În vederea exercitării dreptului de preempțiune pentru imobilul situat în Craiova, str. Nicolae Titulescu, nr. 4, jud. Dolj, conform art. 4, alin 4) din Legea 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, „Monumentele istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat pot fi vândute numai în condițiile exercitării dreptului de preempțiune ale statului român, prin Ministerul Culturii și Cultelor, pentru monumentele istorice clasate în grupa A, sau prin serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, pentru monumentele istorice clasate în grupa B, ori al unităților administrativ-teritoriale, după caz, potrivit prezentei legi, sub sancțiunea nulității absolute a vânzării.”

În consecință, în vederea exercitării dreptului de preempțiune, este necesar să ne înaintați adresele referitoare la exercitarea dreptului de preempțiune, întocmite de către Ministerul Culturii (prin Direcția Județeană de Cultură Dolj) și de către Consiliul Județean Dolj.

Administrator Public,
Răzvan Cristian Diaconu

Nume și prenume		Funcția	Data		Semnătura
Verificat		Director Executiv Ionuț Cristian Gâlea	02.06.2026		
Întocmit		Inspector Cristina Kollek	28.05.2026		
Nr.	Nr. exemplar difuzat	Destinatar	Nr. file	Nr. file/anexe	Observații
1	Exemplar 1				
2	Exemplar 2				



Nr.4/22.05.2026

CATRE

PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA - DIRECTIA PATRIMONIULUI

Craiova, Str. A.I. Cuza, nr. 7, jud. Dolj

Email: relatiicupublicul@primariacraiova.ro

Subsemnatul

n Bucuresti, Str. Brailita nr. 20, et. 2, ap. 4, sector 3,

reprezentat conventional prin av. Tudor Ionel, avand in vedere:

- Existenta dosarului nr. 4062/215/2024, aflat pe rolul Judecatoriei Craiova, avand ca obiect partaj judiciar, asupra imobilului situat in Craiova, Str. Nicolae Titulescu nr. 4, jud. Dolj (fosta Curte de Apel Craiova, construtia fiind edificata pe locul fostei case unde a crescut Nicolae Titulescu),
- Incadrarea imobilului situat in Craiova, Str. Nicolae Titulescu nr. 4, jud. Dolj, ca monument istoric - Casa Mihai Baillesteanu, pozitia DJ-II-mB-08130, din Lista Monumentelor Istorice din judetul Dolj,
- Calitatea subsemnatului de coproprietar, in procent de 50%, al imobilului mai sus indicat,
- Evaluarea imobilului mai sus indicat la valoarea 11.300.000 lei (2.213.000 euro), conform raportului de expertiza judiciara evaluatorie, dispusa de catre instanta, efectuata de catre expert evaluator ANEVAR, Nadolu Carmen,
- Desemnarea unui executor judecatoresc, in conditiile art. 991 Cod proc.civ, in vederea valorificarii imobilului mai sus indicat,

In conformitate cu dispozitiile art. 4 alin. (7) si (8) din Legea nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice,

NOTIFICAM

PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA asupra exercitarii dreptului de preemtiune in cumpararea imobilului situat in Craiova, Str. Nicolae Titulescu nr. 4, jud. Dolj, incadrat ca monument istoric - Casa Mihai Baillesteanu, pozitia DJ-II-mB-08130, din Lista Monumentelor Istorice din judetul Dolj, la pretul de 2.213.000 euro (11.300.000 lei), conform raportului de expertiza judiciara evaluatorie, efectuata de catre expert evaluator ANEVAR, Nadolu Carmen, in dosarul nr. 4062/215/2024, aflat pe rolul Judecatoriei Craiova.

Multumesc.

19388 / 22.5.26

Nr: 29/17.09.2025

Raport de expertiza tehnica judiciara

1. Partea introductiva
 - 1.1. *Organul care a dispus efectuarea expertizei: JUDECATORIA CRAIOVA*
 - 1.2. *Expert tehnic* Nadolu Carmen Maria *expert numit de instanta*
 - 1.3. *Specializarea expertului* : Evaluarea Proprietatii Imobiliare
 - 1.4. *Data intocmirii si finalizarii raportului de expertiza*: raportul a fost finalizat in data de 17.09.2025.
2. Partile in proces
Reclamanti: NICOLAESCU GABRIEL
Parati: PASCU ANDREI ALEXANDRU
3. Obiectul dosarului
iesire din indiviziune privind imobilul situat in Craiova, strada Nicolae Titulescu nr 4, judet Dolj, compus din teren in suprafata de 1848mp si constructiile existente pe acest teren
4. *Obiectul expertizei si intrebarile la care expertul urmeaza sa raspunda:*
Stabilirea valorii de circulatie a imobilului mentionat anterior, la pct 3 al raportului de expertiza
5. *Daca s-a efectuat in dosar o alta expertiza de aceeaasi specialitate: NU*
6. *Desfasurarea expertizei*
S-a realizat inspectia in teren, impreuna cu Nicolaescu Gabriel si cu fiul acestuia, in data de 21.05.2025
Expertul impreuna cu reclamantul au inspectat terenul si constructiile situate pe acesta, precum si vecinatatile imobilului, s-au realizat fotografii ale imobilului si s-a incheiat Proces verbal de inspectie.
Paratul nu a fost prezent la inspectie, scrisoarea de convocare transmisa la adresa din dosar nefiind primita de catre acesta.
7. Continutul expertizei
Descrierea operatiunilor de efectuare a expertizei
Documentele necesare pentru expertiza au fost preluate din dosarul cauzei si de la reclamant

Analiza proprietatii si a utilizarii acesteia

Subject: NOTIFICARE DREPT DE PREEMTIUNE

From:

Date: 5/22/2026, 3:59 PM

To: <relaticupublicul@primariacraiova.ro>

CC: "Nicolaescu Gabriel" <nicolaescugabriel@yahoo.com>

Multumesc.

Ionel Tudor

Avocat/Practician in Insolventa

PROACTIVE INSOLVENCY S.P.R.L.

Str. Brailita nr. 20 | et. 2 | ap. 4 | sector 3 | Bucuresti

tel./fax 004 031 1074 387 | Mobil: 004 0723 120 852

e-mail: ionel.tudor@av-proactive.ro

— Attachments: —

NOTIFICARE PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA - DREPT DE PREEMTIUNE.pdf	236 KB
EXTRAS- RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA JUDICIARA.pdf	94,5 KB

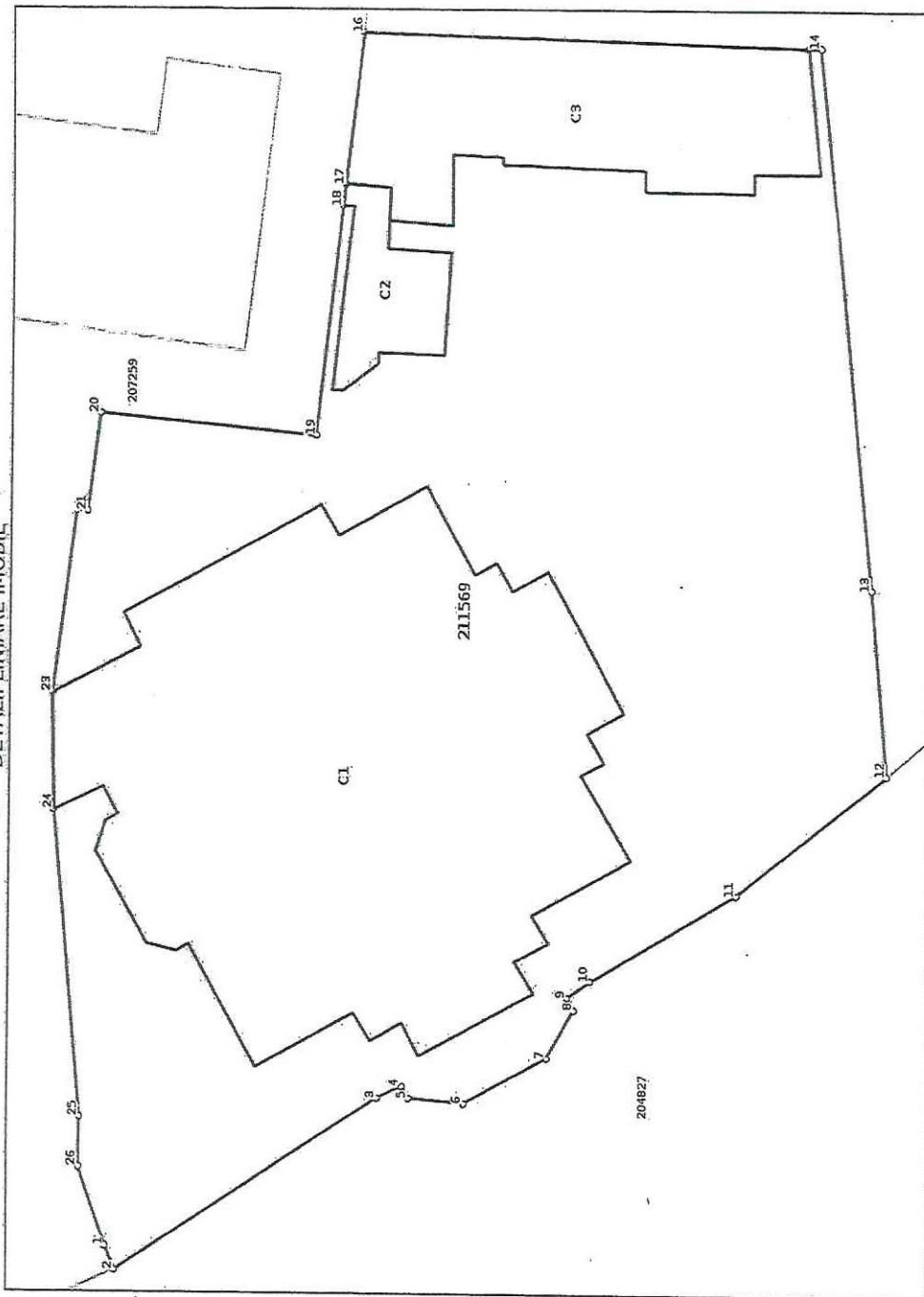
ANEXA 1

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
211569	Din acte: 2.275 Masurata: 1.848	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL





Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Craiova
BIROUL EXECUTORULUI JUDECĂTORESC
STÎNGACIU DORIAN-ȘTEFAN

mun. Craiova, Str. Mihai Viteazul nr. 2, bl. 2A, sc. 1, ap. 1, jud. Dolj, C.I.F. RO 41767230
Tel. 0767/35.20.90, Fax. 0351/430.770
E-mail: dorian.stefan@yahoo.ro, Website: www.facebook.com/executorcraiova/
Cont consemnări: RO38 BREL 0002 0021 6409 0101 - Libra Internet Bank- Suc. Craiova

Dosar nr. 188/2026

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE IMOBILIARĂ
termen II-RELUATA
întocmită în data de 15.10.2026

În conformitate cu dispozițiile art. 838 alin. (1) Cod Procedură Civilă, aducem la cunoștință generală că, în data de **10.11.2026, orele 12:30** va avea loc la sediul **BEJ STÎNGACIU DORIAN-ȘTEFAN** din mun. Craiova, Str. Mihai Viteazul nr. 2, bl. 2A, sc. 1, ap. 1, jud. Dolj, vânzarea la licitație publică a imobilului Teren Intravilan + Construcții situat în mun. Craiova, Str. Nicolae Titulescu Nr. 4 (fost nr. 14), județul Dolj, înscris în cartea funciară numărul 211569 a localității Craiova, județul Dolj, TEREN Intravilan - A1 - nr. cadastral 211569 cu o suprafață din acte de 2.275 mp și măsurată de 1.848 mp; CONSTRUCȚII - A1.1 - nr. cadastral 211569-C1 reprezentând construcție administrativă cu suprafața construită la sol de 584 mp; A1.2 - nr. cadastral 211569-C2 reprezentând grup sanitar cu suprafața construită la sol de 38 mp; A1.3 - nr. cadastral 211569-C3 reprezentând arhivă cu suprafața construită la sol de 172 mp, proprietatea reclamantului **NICOLAESCU GABRIEL**, cu domiciliul în Municipiul București, Str. Jules Michelet nr. 21, ap. 1, Sector 1 și cu domiciliul procedural la Cabinet de Avocat Tudor Ionel, în Municipiul București, Str. Brailita Nr. 20, et. 2, ap. 4, Sector 3, în cotă actuală de 1/2 și a pârâtului **PASCU ANDREI-ALEXANDRU**, cu domiciliul procedural la Cabinet Avocat „Grimalschi Ana”, în Municipiul București, Str. Ghimpați Nr. 17, bl. 3, sc. 3, ap. 78, Sector 4, în cotă actuală de 1/2, în temeiul titlurilor reprezentate de: Încheierea de ședință pronunțată în data de 18.03.2026 de Judecătoria Craiova în dosarul numărul 4062/215/2024, definitivă prin neapelare la 06.04.2026, Încheierea de ședință pronunțată în data de 29.04.2026 de Judecătoria Craiova în dosarul numărul 4062/215/2024.

Imobilul NU este grevat de sarcini, menționăm faptul că această clădire este încadrată ca monument istoric: „Casa Matel Băleșteanu”, având poziția DJ-II-m-B-08130 în Lista Monumentelor Istorice din județul Dolj.

Prețul de începere al licitației publice pentru termen II este de **8.475.000.00 Lei** și reprezintă 75,00% din prețul de pornire al primei licitații (11.300.000,00 Lei), imobilul fiind evaluat prin Raportul de Evaluare nr. 29/17.09.2025 întocmit de **EXPERTUL EVALUATOR NADOLU CARMEN MARIA**, raportul fiind deus la dosar. Dacă nu se obține prețul de începere al licitației și există cel puțin 2 licitatori la același termen, bunul va fi vândut la cel mai mare preț oferit, dar nu mai puțin de 30% din prețul de pornire al primei licitații. Vânzarea se va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă prețul de la care începe licitația.

Somăm pe toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului să-l anunțe pe executorul judecătoresc înaintea datei stabilite pentru vânzare.

Invităm pe toți cei care doresc să cumpere imobilul să se prezinte la data, locul și ora stabilită pentru vânzare, având asupra lor cartea de identitate sau împuternicire/procură autenticată din partea persoanei fizice/juridice reprezentate și până la această dată să prezinte oferte de cumpărare.

Potrivit dispozițiilor art. 839 alin. 1 lit. l) Cod Procedură Civilă, ofertanții trebuie să consemneze în contul **RO38BREL0002002164090101** deschis în Lei la **Libra Internet Bank Sucursala Craiova**, cont de consemnări la dispoziția **B.E.J. STÎNGACIU DORIAN-ȘTEFAN**, o garanție de participare de 10% din prețul de pornire a licitației imobilului și să depună dovada consemnării (recipisa de consemnare) garanției de participare în original, împreună cu oferta de cumpărare, la executorul judecătoresc până la termenul stabilit pentru vânzarea la licitație publică.

Prezenta publicație de vânzare a fost întocmită în conformitate cu dispozițiile art. 839 Cod Procedură Civilă și va fi afișată în conformitate cu prevederile art. 839 alin. (3) și (4) Cod Procedură Civilă, depunându-se în acest sens procesele-verbale privind afișarea publicației la dosar.

De asemenea, în condițiile art. 35 alin. (2) din Legea nr. 188/2000, republicată, publicitatea vânzării imobiliare s-a făcut și prin intermediul Registrului electronic de publicitate a vânzărilor imobiliare, supuse executării silite ținut de Uniunea Națională a Executorilor Judecătorești, respectiv **www.una.ro**.

