



sediu Strada Constantin Dobrogeanu Gherea, numărul 61, Clădirea
Volo Lake, Spațiul D3, Municipiul București – Sectorul 1
e-mail office@bej-bucuresti.ro
tel 0 311 047 842, fax 0 318 149 526
CIF RO 31319760
cont RO28 BREL 0002 0007 1511 0101 deschis la
cons. Libra Internet Bank S.A.



act 65 966 521

Dosar executare nr. 564/2022

27.01.2025

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE IMOBILIARĂ

1 Subsemnatul, BĂTĂILĂ VLAD, executor judecătoresc în cadrul BEJ BĂTĂILĂ VLAD, de pe lângă
Judecătoria Sectorul 1 – Curtea de Apel București, cu sediul în Strada Constantin Dobrogeanu Gherea,
numărul 61, Clădirea Volo Lake, Spațiul D3, Municipiul București – Sectorul 1, cod poștal 013762,
România, numit prin Ordinul Ministrului Justiției, având în vedere cererea de executare silită
5 nr. 564/2022 din data de 04.11.2022, ce face obiectul dosarului de executare silită numărul 564 din
data de 04.11.2022, având creditor pe BANCA TRANSILVANIA S.A., CIF RO5 022 670, cu sediul în
Bulevardul Dimitrie Pompeiu, numărul 6A, Clădirea Olympus House, etajul 2, Municipiul București –
Sectorul 2, România, având adresa de corespondență la Improvement Credit Collection S.R.L. în
Strada Gara Herăstrău, numărul 4, Clădirea Green Court A, etajul 11, Municipiul București – Sectorul 2,
10 cod poștal 020 334, România, iar debitori pe :

– dl. RUSE Marian, cu ultimul domiciliu cunoscut în Strada Iacob Andrei, numărul 31, blocul 17,
scara 1, etajul 2, apartamentul 42, Municipiul București – Sectorul 5, România;

– dna. RUSE Mioara, cu ultimul domiciliu cunoscut în Strada Iacob Andrei, numărul 31, blocul 17,
scara 1, etajul 2, apartamentul 42, Municipiul București – Sectorul 5, România,

15 în baza: Contract de credit nr. 658092 din 15.04.2021, insotit de Contract de credit
nr. 674016 din 23.04.2021

în conformitate cu dispozițiile art. 839 alin. (1) din Codul de procedură civilă din 2010, republicat
în 2015, cu modificările și completările ulterioare, aducem la cunoștință generală că în data de
27.02.2025 ora 11:00 la sediul Biroului Executorului Judecătoresc Bătăilă Vlad va avea loc vânzarea
20 la licitație publică a bunului imobil de tip apartament compus din o camera si dependinte, situat
in Loc. Bucuresti Sectorul 5, Str Iacob Andrei, Nr. 31, Bl. 17, Sc. 1, Et. 2, Ap. 42, in suprafata
totala de 15,88 mp, identificat prin nr. de carte funciara 225000-C1-U40 Bucuresti Sectorul 5 si prin
nr. cadastral 225000-C1-U40 Bucuresti Sectorul 5, avand proprietari pe dl. RUSE Marian, cota parte
indiviză 1/1 si pe dna. RUSE Mioara, la preț de 74.553 RON, reprezentand 100% din pretul de evaluare
25 stabilit conform raportului de expertiză imobil nr. 111320 din 28.11.2023, emis de EVAL TRANSILVANIA
CONSULTING SRL.

Valoarea imobilului a fost fixată de către executor prin încheiere de stabilire preț, conform actelor
aflate la dosarul execuțional.

Imobilul se vinde, conform extrasului de carte funciara din data de 27.02.2025, obtinut de pe
30 portalul electronic al ANCP, ca urmare a protocolului ANCP-UNEJ, cu urmatoarele sarcini:

C1) Se noteaza cererea de urmarire imobiliara din dosarul de executare nr. 564/2022, BEJ Bătăilă
Vlad, pentru recuperarea sumei de 76.067,38 LEI, suma compusa din 68.790,92 LEI reprezentand debit
si 7.276,46 LEI, reprezentand cheltuieli de executare, in favoarea creditorului incuviintat BANCA
TRANSILVANIA SA, asupra cotei detinuta de RUSE MARIAN;

35 C2) Se noteaza in prezenta carte funciara admiterea cererii de reexaminare impotriva incheierii
nr. 8465 din 09.02.2023;

C3) În baza prevederilor art. 913 din Noul Cod Civil, se îndreapta eroarea materială din încheierea nr. 8465 din 09.02.2023 în sensul menționării corecte a actului în baza căruia a fost notată urmărirea silită de sub C.1 cât și numelui executorului care a emis actul;

40 C4) Asupra cotei detinută de debitorul RUSE Mioara, se notează urmărirea silită imobiliară din dosarul de executare nr. 565/2022 Executor judecătoresc Bătăila Vlad, pentru recuperarea sumei de 50.517,72 lei, suma compusă din obligația de plată actualizată, provenită din titlul executoriu, în cuantum de 46.737,39 lei (plată a debitului restant, la care se adaugă dobanzi și costuri) și 3.780,33 lei, reprezentând cheltuieli de executare silită, în favoarea creditoarei Banca Transilvania;

45 Prezenta publicație de vânzare va fi afișată în conformitate cu prev. art. 839 alin. (3) și publicată în conformitate cu prev. art. 839 alin. (4) din Codul de procedură civilă, urmând a fi încheiate în acest sens procese-verbale ce vor fi depuse la dosarul execuțional.

De asemenea, în condițiile art. 35 alin. (2) din Legea nr. 188/2000, republicată, publicitatea vânzării imobiliare se va face și prin intermediul Registrului electronic de publicitate a vânzării bunurilor supuse
50 executării silite ținut de Uniunea Națională a Executorilor Judecătorești.

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

Invităm pe toți cei care doresc să cumpere imobilului urmărit să se prezinte la data, locul și ora stabilită pentru vânzare, având asupra lor cartea de identitate și până la această dată să depună
55 oferte de cumpărare. În conf. cu disp. art. 844 alin. (1) din Codul de procedură civilă, termenul-limită pentru depunerea ofertei de cumpărare însoțite de dovada consemnării garanției de participare este ziua premergătoare licitației, cu excepția ofertelor de cumpărare cel puțin egale cu prețul de începere a licitației, care pot fi depuse inclusiv în ziua licitației.

Conf. prev. art. 846 alin. (8) din Codul de procedură civilă, în cazul în care la prima licitație nu
60 este oferit nici prețul la care imobilul a fost evaluat, vânzarea se va amâna la un alt termen, de cel mult 30 de zile, pentru care se va face o nouă publicație, în condițiile art. 839, cu excepția publicării anunțului într-un ziar de circulație națională sau locală. La acest termen, licitația va începe de la prețul de 75% din prețul de pornire al primei licitații. Dacă nu se obține prețul de începere a licitației și există cel puțin 2 licitatori, la același termen, bunul va fi vândut la cel mai mare preț oferit, dar nu mai puțin
65 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.

Conf. prev. art. 846 alin. (9) din Codul de procedură civilă, dacă nici la a doua licitație imobilul nu a fost adjudecat, la cererea creditorului, executorul judecătoresc va putea stabili o nouă licitație. La termenul stabilit, licitația va începe de la prețul de 50% din prețul de pornire al primei licitații. Dacă nu
70 se obține acest preț și există cel puțin 2 licitatori, bunul va fi vândut, la acest termen, la cel mai mare preț oferit, chiar dacă acesta din urmă este mai mic decât valoarea creanței ori a garanției. Vânzarea se va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă prețul de pornire al acestei licitații.

Potrivit dispozițiilor art. 839 alin. (1) lit. l) din Codul de procedură civilă, până la termenul de vânzare, ofertanții trebuie să consemneze la dispoziția executorului judecătoresc, în contul nr. RO28
75 BREL 0002 0007 1511 0101— cont de consemnări, deschis la Libra Internet Bank S.A. pe seama și la dispoziția BEJ BĂTĂILĂ VLAD, CIF RO 31319760, o garanție de participare de cel puțin 10% din prețul de pornire a licitației imobilului, în sumă de 7.455,30 RON. Dovada consemnării va fi atașată ofertei de cumpărare ce va cuprinde prețul oferit și condițiile de plată.

În conformitate cu disp. art. 844 din Codul de procedură civilă, creditorii urmăritori și intervenienții
80 (dacă au rang util de preferință), coproprietarii pe cote părți și titularii unui drept de preemțiune nu au obligația de a depune garanția de participare, cu mențiunea că dacă valoarea creanței ipotecare sau privilegiate ori valoarea cotei-părți a proprietarului nu acoperă cuantumul garanției stabilite trebuie să completeze diferența.

Menționăm că imobilul se vinde grevat de drepturile de uzufruct, uz, abitație sau servitute, intabulate ulterior înscrierii vreunei ipoteci, și că, în cazul în care creanțele creditorilor urmăritori nu ar fi acoperite la prima licitație, se va proceda în aceeași zi la o nouă licitație pentru vânzarea imobilului liber de acele drepturi. Prețul de la care vor începe aceste licitații va fi cel prevăzut la art. 846 alin. (6) și (7) din Codul de procedură civilă.

Executor judecătoresc,
BĂTĂILĂ VLAD

