



**Camera executorilor judecătorești de pe lângă Curtea de Apel București**  
**BIROUL EXECUTORILOR JUDECĂTORESTI ASOCIATI AD REM – CIF RO 39398433**  
**București, Bd. Corneliu Coposu nr. 3, bl. 101, sc. 3, et. 4, ap. 51, sector 3,**  
**Tel. /fax : 021.468.91.61/ 0729.131.189; email : bejelenaniculae@yahoo.ro**

**DOSAR EXECUTARE NR. 113/2024 la care sunt conexate dosarele de executare nr. 246/2024, 289/2024 si 328/2024**

**DOSAR INSTANTA NR. 14328/301/2024**

**T-3**

**PUBLICAȚIE DE VÂNZARE IMOBILIARĂ**  
**din data de 25.03.2025**

*Biroul Executorilor Judecătorești Asociați Ad Rem prin Niculae Elena-Roxana, executor judecătoresc în circumscripția municipiului București, cu sediul în București, Bd. Corneliu Coposu nr. 3, bl. 101, sc. 3, et. 4, ap. 51, sector 3,*

*În conformitate cu dispozițiile art. 839 alin. 1 din C.proc.civ., va aducem la cunoștință generală că în ziua de **16 APRILIE 2025 orele 11.30** va avea loc la sediul **BIROULUI EXECUTORILOR JUDECĂTORESTI ASOCIATI AD REM** din București, Bd. Corneliu Coposu nr. 3, bl. 101, sc. 3, et. 4, ap. 51, sector 3, vânzarea la licitație publică a imobilului – situat în localitate Popești Leordeni, str. Domnita Balasa nr. 12, Tarla 153, Parcele 5195, 5196, 5197, județ Ilfov, imobil compus din teren intravilan împrejmuit în suprafața de 2196 m.p. și construcții neintabulate (C4, C5, C6 și C7), Carte Funciara număr 102441, la prețul de **1.842.192,59 lei (1.548.061 lei + 294.131,59 lei TVA)**, reprezentând 50% din prețul de pornire al primei licitații de 3.684.385 lei.*

*În conformitate cu dispozițiile art. 846 alin. 8 C.p.c. licitația va începe de la prețul de 50% din prețul de pornire al primei licitații, și în situația în care 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, 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 la care începe licitația.*

*Imobilul ce se scoate la vânzare prin licitație publică este proprietatea debitorilor **RADUCAN BOGDAN-CRISTIAN și RADUCAN CARMEN**, cu domiciliul în București, Aleea Scolarilor nr. 10, bl. S84, sc. 1, ap. 4, sector 3, care datorează creditorului urmaritor **CHIVU ELIZABET-NARCISA**, cu reședința în București, Sos. Ianului nr. 19, bl. 106B, sc. A, ap. 4, sector 2, conform titlului executoriu constând în **Promisiune Bilaterală de vânzare cumpărare autenticată sub nr. 505/25.08.2021** astfel cum a fost modificată prin **Act adițional***



**autentificat nr. 370/25.05.2022**, creanta in cuantum de **29.500 Euro**, la care se adauga cheltuieli de executare in cuantum de **10.831,45 lei**,

Precum si creditorilor ale caror dosare de executare au fost conexate la dosarul de executare nr. 113/2024, respectiv creditorului **GHERGHE ADRIAN**, cu domiciliul in Bucuresti, str. Cutitul de Argint nr. 13-17, ap. 3, sector 4, conform titlurilor executorii constand in **Promisiune de vanzare autentificata sub nr. 448/23.08.2023 si Contract de imprumut autentificat sub nr. 1723/13.08.2024 de catre SPN Civilis**, creanta in cuantum de **22.500 Euro**, la care se adauga cheltuieli de executare in cuantum de **14.491,59 lei**, si creditorului **FLORESCU SIMONA-ANTOANELA**, cu domiciliul in Bucuresti, Bd. Camil Ressu nr. 24, bl. A7Bis, sc. A, ap. 46, sector 3, conform titlului executoriu constand in **Act aditional autentificat sub nr. 611/26.08.2024 de catre SNP Notargrup**, creanta in cuantum de **21.100 Euro**, la care se adauga cheltuieli de executare in cuantum de **10.433,5 lei**,

cheltuielile de executare finale urmand a se stabili dupa valorificarea imobilului sau in momentul achitarii creantei de catre debitor.

La data de 06.11.2024, data deplasarii la adresa imobilului, am constatat ca, accesul la imobil se poate face atat din strada Domnita Balasa cat si pietonal prin spatele curtii, pe o strada neamenajata. Imobilul se compune din teren imprejmuit cu gard de plasa, pe care au fost identificate 4 (patru) constructii nefinalizate aflate in stadii diferite de executie, astfel :

**-Corp C7** cu regim de inaltime P+1E+M are realizata infrastructura si suprastructura in totalitate , fara plaseu lemn peste ultimul nivel ; sunt executate inchiderile exterioare si compartimentarile interioare din zidarie bca, sarpanta din lemn este executata inclusiv astereala montata ; este tencuit la exterior si izolat cu polistiren expandat de 5 cm grosime, la interior peretii sunt placati partial cu placi gips-carton, iar restul nu sunt tencuiti, planseele peste parter si etajul 1 sunt placate cu polistiren ; nu sunt executate instalatii electrice, sanitare si termice .

**-Corp C6** cu regim de inaltime P+1E+M are realizata infrastructura si suprastructura in totalitate, fara plaseu lemn peste ultimul nivel ; sarpanta din lemn este realizata inclusiv astereala montata ; este tencuit la exterior la parter si etajul 1, mai putin balcoanele/logiile care sunt la nivel de zidarie bca, placare exterioara cu polistiren de cca 50%, pertii interior placati cu placi gips-carton numai la parter restul sunt din zidarie bca netencuiti ; nu sunt executate instalatii electrice, sanitare si termice.

**-Corp C5** are infrastructura realizata, iar suprastructura partial executata, respectiv placa peste parter si inchideri exterioare parter din zidarie bca, compartimentari din zidarie bca la parter, armare stalpi etaj 1, fara scara, cu zidarie partiala fatada principala etaj si ½ fatada laterala ; nu sunt executate instalatii electrice, sanitare si termice

**-Corp C4** are infrastructura realizata, iar suprastructura partial executata, respectiv placa peste parter executata, compartimentari interioare parter din zidarie bca, fara scara si la etaj sunt executate armare stalpi si zidarie bca numai pe 2 (doua) laturi (fatada principala si posterioara) ; nu sunt executate instalatii electrice, sanitare si termice.

Suprafata construita parter : 71,30 m.p./corp de cladire.

Suprafata desfasurate fara terase : 244,9 m.p./corp de cladire.

Suprafata desfasurata terasa/balcon/logie : 27,04 m.p./corp de cladire. Suprafata desfasurata suprateran cu terasa/balcon/logie : 271,04 m.p. pentru fiecare corp de cladire.



Corpurile C1-C3 nu sunt executate.

**Imobilul urmarit este grevat de alte sarcini**, conform extrasului de carte funciara nr. 2322/08.01.2025, respectiv ipoteca legala reprezentand rest pret neachitat in valoare de 78.500 Euro in favoarea BITAL-SUD Group S.R.L. ; somatie imobiliara nr. 89/2023 emisa de catre BEJ Costescu Lucian pentru creanta in suma de 26.000 Euro ; somatie imobiliara nr. 205/2023 emisa de catre BEJ Ionescu Niculae pentru creanta in suma de 19.395 Euro si cheltuieli de executare in quantum de 7548 lei ; somatie imobiliara nr. 2943/2023 emisa de catre SCPEJ Cosoreanu si Asociatii pentru suma de 109.488,53 lei, reprezentand creanta si cheltuieli de executare ; litigiul nr. 19789/301/2023 pe rolul Judecatoriei Sectorului 3 ; somatie imobiliara nr. 201/2023 emisa de catre BEJ Tudorache Aurelian pentru creanta in suma de 14.200 Euro si cheltuieli de executare in quantum de 7037,43 lei ; somatii imobiliare nr. 2943/2023 si 159/2019 emise de catre SCPEJ Cosoreanu si Asociatii pentru creanta in suma de 850.000 Euro si cheltuieli de executare in quantum de 67.497,21 lei ; somatie imobiliara nr. 157/2024 emisa de catre BEJ Costescu Lucian pentru creanta in suma de 25.000 Euro si cheltuieli de executare in quantum de 8.439,24 lei ; ipoteci legale notate in baza actelor notariale emise de catre BNP Florea Neculai nr. 521/11.07.2024 ; 524/15.07.2024 si de catre BNP Nistor Florian nr. 558/02.10.2023 ; 306/25.04.2024 ; 718/06.12.2024 ; 343/15.05.2024 ; 69/10.02.2022 si 83/08.02.2024 in favoarea lui Stefan Corina pentru suma de 17.000 Euro ; Nicolae Marius pentru suma de 20.000 Euro ; Popa Valentin pentru suma de 26.000 Euro si Oprisan Pirvu Cristina pentru suma de 24.000 Euro ; somatie imobiliara nr. 308/2024 emisa de catre BEJ Costescu Lucian pentru creanta in suma de 30.000 Euro si cheltuieli de executare in quantum de 8614,75 lei ; somatie imobiliara nr. 1297/2024 emisa de catre BEJ Tanasescu George Dorian pentru creanta in suma de 20.000 Euro si cheltuieli de executare ; somatie imobiliara nr. 415/2024 emisa de catre BEJ Costescu Lucian pentru creanta in suma de 21.500 Euro si cheltuieli de executare in quantum de 8.587,71 lei ; somatie imobiliara nr. 1707/2024 emisa de catre BEJ Tanasescu George Dorian pentru creanta in suma de 25.000 Euro si cheltuieli de executare in suma de 8.840,08 lei ; somatie imobiliara emisa de catre SCPEJ Cosoreanu si Asociatii pentru suma de 29.000 Euro si 11.593,73 lei, reprezentand creanta si cheltuieli de executare ; somatie imobiliara nr. 3668/2024 emisa de catre SCPEJ Cosoreanu si Asociatii pentru suma de 31.000 Euro si 12.446,75 lei, reprezentand creanta si cheltuieli de executare ; somatie imobiliara nr. 3555/2024 emisa de catre SCPEJ Cosoreanu si Asociatii pentru suma de 23500 Euro si 12.002,51 lei, reprezentand creanta si cheltuieli de executare ; somatie imobiliara nr. 397/2024 emisa de catre BEJ Costescu Lucian pentru creanta in suma de 31.000 Euro si cheltuieli de executare in quantum de 8673,17 lei ; somatie imobiliara nr. 487/2024 emisa de catre BEJ Rodica Floriana Al-Mutairi pentru creanta in suma de 10.000 Euro si cheltuieli de executare in quantum de 7370,75 lei si somatii imobiliare nr. 328/2024 si 246/2024 notate de BEJA Ad Rem pentru recuperare creante in quantum de 34.100 Euro si 16.331,1 lei reprezentand cheltuieli de executare.

Pretul de incepere al licitatiei publice pentru primul termen este stabilit conform raportului de expertiza de catre expert judiciar evaluator si depeus la dosarul executional.

Prezenta publicatie de vanzare a fost intocmita in conformitate cu dispozitiile art. 839 NCPC si afisata astazi data de mai sus la sediul Biroului Executorului Judecatoresc Ad Rem, si



comunicata spre afisare Primariei Orasului Popesti Leordeni, la locul unde se afla imobilul si la Judecatoria Sectorului 3.

Potrivit art. 838 alin. 4 din C. proc.civ., publicatiile in extras se vor face si intr-un ziar local si in conformitate cu art. 35 alin. 2 din Legea nr. 188/2000, republicata, publicitatea vanzarii imobiliare s-a facut si prin intermediul Registrului electronic de publicitate a vanzarii bunurilor supuse executarii silita tinut de UNEJ, respectiv : [www.registruexecutari.ro](http://www.registruexecutari.ro).

Somam pe toti cei care pretind vreun drept asupra bunului imobil descris mai sus, sa anunte executorul judecatoresc inaintea datei stabilite pentru vanzare.

Invitam pe toti cei care doresc sa cumpere bunul urmarit silit la licitatie publica, sa se prezinte la data, locul si ora stabilita, avand asupra lor carte de identitate si pana la aceasta data sa prezinte oferte de cumparare.

In conformitate cu dispozitiile art. 839 alin. 1 lit. 1 din C.proc.civ., ofertantii trebuie sa consemneze in contul bancar de consemnare : RO19 BREL 0002 0017 6095 0101, cont consemnari in lei, deschis la Libra Internet Bank SA, la dispozitia BEJA Ad Rem, CIF RO 39398433, cel mai tarziu cu o zi lucratoare anterior termenului de vanzare, respectiv cel tarziu in data de 15 aprilie 2025, **garantia de participare** de cel putin 10% din pretul de pornire a licitatiei imobilului in suma de **184.219,26 lei** si sa depuna dovada consemnarii garantiei de participare **in original, impreuna cu oferta de cumparare** la executorul judecatoresc, indicandu-se si numarul dosarului de executare.

Totodata, ofertantii persoane fizice vor avea obligatia de a depune si copie de pe BI/CI, iar in cazul ofertantilor persoane juridice, si copia a certificatului de inregistrare la Registrul Comertului si a certificatului de inregistrare fiscala.

In conformitate cu dispozitiile art. 843 alin. 2 din C.proc.civ, creditorii urmaritori, intervenienti, coproprietari pe cote parti si titularii unui drept de preemtiune nu au obligatia de a depune garantia de participare.

Prezenta publicatie de vanzare contine un numar de 6 (sase) pagini si in conformitate cu dispozitiile art. 839 alin. 1-3 din C.proc.civ., cate un exemplar din prezenta se va afisa la :

1. **Judecatoria Sector 3** cu sediul in Bucuresti, str. Ilfov nr. 6, sector 5 ;
2. **Sediul BEJA Ad Rem** ;
3. **Locul unde se afla imobilul urmarit**, respectiv localitate Popesti Leordeni, str. Domnita Balasa nr. 12, Tarla 153, Parcele 5195,5196, 5197, judet Ilfov ;
4. **Primaria Orasului Popesti Leordeni** cu sediul in oras Popesti Leordeni, str. Piata Sf. Maria nr. 1, judet Ilfov .

Pentru comunicare, conform art. 840 alin. 1 din C.proc.civ., catre :

1. **creditor urmaritor** : **CHIVU ELIZABET-NARCISA**,cu resedinta in Bucuresti, Sos. Iancului nr. 19, bl. 106B, sc. A, ap. 4, sector 2 ;
2. **debitori** : **RADUCAN BOGDAN-CRISTIAN si RADUCAN CARMEN**, cu domiciliul in Bucuresti, Aleea Scolarilor nr. 10, bl. S84, sc. 1, ap. 4, sector 3 ;
3. **creditor intervenient** : **Bital-Sud Group S.R.L. cu sediul in oras Popesti Leordeni, str. Drumul Fermei nr. 25Bis, Corp C1, parter, ap. 3, judet Ilfov** ;
4. **creditor intervenient** : **Stefan Corina cu domiciliul in Bucuresti, str. Anton Bacalbasa nr. 11, bl. 76, sc. 3, et. 1, ap. 34, sector 4** ;

5. **creditor intervenient : SECRA EXPCONT S.R.L.** cu sediul in mun. Ploiesti, str. Sold. Erou Nicolae Arhip nr. 3, bl. 99, sc. F, et. 2, ap. 110, judet Prahova,
6. **creditor intervenient : MITU MANDITA**, cu domiciliul in oras Popesti Leordeni, str. Ion Scortaru nr. 34, judet Ilfov,
7. **creditor intervenient : PUTIN LARISA**, cu domiciliul procedural in Bucuresti, str. Delta Dunarii nr. 17A, sector 1,
8. **creditor intervenient : TANASCHEVICI CRISTINA**, cu domiciliul ales in Bucuresti, str. Mexic nr. 3, sector 1,
9. **creditor intervenient : GHEORGHE ANA** cu domiciliul in oras Popesti Leordeni, str. Elena Soroiu Stroici nr. 1, judet Ilfov ;
10. **creditor intervenient : TUDOR NICULAE** cu domiciliul in Bucuresti, Bd. 1 Decembrie 1918 nr. 15A, bl. T2, et. 4, ap. 114, sector 3 ;
11. **creditor conexat : GHERGHE ADRIAN**, cu domiciliul in Bucuresti, str. Cutitul de Argint nr. 13-17, ap. 3, sector 4 ;
12. **creditor conexat : FLORESCU SIMONA-ANTOANELA**, cu domiciliul in Bucuresti, Bd. Camil Ressu nr. 24, bl. A7Bis, sc. A, ap. 46, sector 3 ;
13. **creditorii intervenienti MINCU MARIUS CRISTIAN si MINCU ELENA**, ambii cu domiciliul in Bucuresti, Str. Ale. Sg. Maj. Victor Popescu nr. 3, bl. 92, sc. 2, ap. 16, sector 4 ;
14. **creditor intervenient : PENE FLORENTINA**, cu domiciliul in localitate Otopeni, str. Maramures nr. 18, et. 2, ap. 12, judet Ilfov ;
15. **creditor intervenient : Zirnoianu Gheorghita**, cu domiciliul in Mun Giurgiu, str. Clopotari, bl. 513, sc. A, ap. 2, judet Giurgiu.
16. **Directia Impozite si Taxe Locale Popesti-Leordeni** cu sediul in oras Popesti Leordeni, str. Piata Sf. Maria nr. 1, judet Ilfov ;
17. **Bital-Sud Group S.R.L.** cu sediul in oras Popesti Leordeni, str. Drumul Fermei nr. 25Bis, Corp C1, parter, ap. 3, judet Ilfov ;
18. **BEJ Costescu Lucian** cu sediul in Bucuresti, str. Bibescu Voda nr. 1, bl. P4, sc. 2, et. 6, ap. 41, sector 4 ;
19. **BEJ Ionescu Nicolae** cu sediul in Bucuresti, str. Imparatul Traian nr. 32, bl. Sebastian, Corp C1, etaj 2, sector 4 ;
20. **BEJ Niculescu Dinu-Mihai** cu sediul in Bucuresti, str. Batistei nr. 5, et. 5, ap. 12 B, sector 2 ;
21. **SCPEJ Cosoreanu si Asociatii** cu sediul in Bucuresti, str. Theodor Sperantia nr. 65, sector 3 ;
22. **BEJ Tudorache Aurelian** cu sediul in Bucuresti, str. Maria Rosetti nr. 6, Cladirea Maria Rosetti Tower, parter, sector 2 ;
23. **BEJ Tanasescu George Dorin** cu sediul in Bucuresti, Bd. Nicolae Titulescu nr. 1, bl. A7, sc. 3, et. 5, ap. 74, sector 1 ;
24. **BEJ Rodica Floriana Al-Mutairi** cu sediul in oras Alexandria, str. Dunarii nr. 127, bl. F3, sc. A, ap. 4, judet Teleorman.
25. **Stefan Corina, Nicolae Marius, Oprisor Pirvu Cristina.**

*Prezenta a fost emisa si afisata la locul licitatiei, sediul BEJA Ad Rem, situat in Bucuresti, Bd. Corneliu Coposu nr. 3, bl. 101, sc. 3, et. 4, ap. 51, sector 3, astazi, 25.03.2025.*

**EXECUTOR JUDECĂTORESC,  
NICULAE ELENA-ROXANA**

