

Dosar de executare silită nr.: 7862/2023

Nr. înregistrare: 45625/25.03.2025

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 8/25.03.2025

Noi, **SOCIETATE PROFESIONALĂ DE EXECUTORI JUDECĂTOREȘTI DOBRA & CĂLIMAN**, executori judecătorești în circumscripția Curții de Apel București, cu toate datele de identificare din antet,

În conformitate cu dispozițiile art. 839 Cod procedură civilă, aducem la cunoștință generală următoarele:

În data de 16.04.2025, ora 11:30, va avea loc la sediul Societății Profesionale De Executori Judecătorești Dobra & Căliman, în București B-dul. Libertății nr. 20 - 22, bl. 102, parter și mezanin, sector 5, vânzarea la licitație publică a imobilului identificat prin Cartea Funciară nr. 65124 și numărul cadastral 65124, situat în Comuna Branesti, Str. Timiș, Tarla 114, parcela 468, județul Ilfov, compus din cota de 1/8 din teren intravilan în suprafață de 456 mp, categorie folosință vie, proprietatea debitorului RUSU MIHAI, cu domiciliul în Str. 1 Decembrie nr. 26, Sat. Islaz, Comuna Branesti, județul Ilfov

Imobilul este identificat și descris conform anexei I.

Imobilul este grevat de sarcinile atestate de anexa II, reprezentată de extrasul de carte funciară emis urmare a cererii subscrisei de notare a urmărilor imobilului.

Anexele I și II fac parte integrantă din prezenta publicație de vânzare.

Licitația începe de la prețul de 5.565,00 lei, reprezentând 75% din valoarea stabilită pentru prima licitație, conform art. 837 Cod procedură civilă.

Executarea silită se efectuează având în vedere:

- cererea de executare silită formulată de creditorul **IFN VIACONTO MINICREDIT S.A., CUI 36368519**, J40/10149/2016, cu sediul în Calea Moșilor nr. 21, et. 2, Municipiul București, sector 3, reprezentat de **AVOCAT CRACIUNICA ANDA-ELENA**
- în contradictoriu cu debitorul **RUSU MIHAI**, cu domiciliul în Str. 1 Decembrie nr. 26, Sat. Islaz, Comuna Branesti, județul Ilfov

- în baza titlului executoriu reprezentat de **Contract de credit 114766 din data de 2022-10-07**
- încheierea pronunțată de: JUDECATORIA CORNETU, JUDETUL ILFOV în dosar nr. 23134/1748/2023, la data de 18.01.2024 prin care a fost încuviințată executarea silită
- încheierea emisă Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman în data de 20.05.2024 cu privire la stabilirea prețului imobilului urmărit silit și a termenului în vederea vânzării acestuia la licitație publică.
- încheierea emisă de executorul judecătoresc în data de 25.03.2025 cu privire la actualizarea cheltuielilor de executare.

Toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului sunt obligați să-l aducă la cunoștință executorului judecătoresc, în scris, înainte de data stabilită pentru vânzare, în termenul și sub sancțiunile prevăzute de lege.

Persoanele care vor să cumpere imobilul la licitație sunt obligate să depună la dispoziția executorului judecătoresc, o garanție reprezentând 10% din prețul de începere a licitației, astfel cum a fost precizat mai sus. Dovada consemnării va fi atașată ofertei de cumpărare ce va cuprinde prețul oferit și condițiile de plată și se va depune la sediul Societății profesionale de executori Judecătorești Dobra & Căliman, în timpul programului de lucru cu publicul între orele 09.30-16.00, cel târziu în 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.

Creditorii urmăritori sau intervenienți nu sunt obligați, dacă au rang util de preferință, să depună garanția. De asemenea, sunt dispensate de depunerea garanției persoanele care, împreună cu debitorul, au asupra imobilului urmărit un drept de proprietate comună pe cote-părți sau sunt titularii unui drept de preemțiune, după caz. În aceste cazuri, dacă valoarea creanței ipotecare sau privilegiate ori valoarea cotei-părți a proprietarului nu acoperă cuantumul garanției menționate anterior, se va completa diferența.

Cauțiunea va fi consemnată la orice unitate a băncii LIBRA INTERNET BANK S.A, pe numele și la dispoziția SOCIETATII PROFESIONALE DE EXECUTORI JUDECĂTOREȘTI DOBRA & CĂLIMAN, în contul deschis la Libra Internet Bank în contul având IBAN RO88 BREL 0002 0020 1565 0101 - RON.

Persoanele fizice sau juridice care vor participa la vânzarea la licitație, personal sau prin mandatar desemnat conform legii, trebuie să se prezinte la data, ora și locul stabilit pentru vânzarea la licitație având asupra lor cartea de identitate și procura autentică în original, dacă este cazul.

În cazul persoanelor juridice acestea mai trebuie să prezinte certificatul de înmatriculare (în copie conformă cu originalul), certificat constatator valabil emis de registrul comerțului, decizia asociatului unic sau hotărârea adunării

generale a asociațiilor/ acționarilor (original) și dovada mandatului acordat persoanei care este împuternicită să reprezinte societatea la licitație (original), cu arătarea limitelor mandatului.

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

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 prețul de începere al licitației, în lipsa unei asemenea oferte, chiar de la acest preț.

Dacă nu se obține prețul de începere a licitației și există cel puțin doi licitatori, bunul licitat va fi vândut la cei mai mare preț oferit, dar nu mai puțin de 30% din prețul de pornire al primei licitații (prețul din raportul de evaluare).

Vânzarea se va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă prețul de la care începe licitația.

Prezenta publicație de vânzare a fost emisă în **19** exemplare care vor fi depuse, comunicate, afișate și publicate după cum urmează:

- I. un exemplar se va depune în dosarul de executare;
- II. câte un exemplar se va comunica potrivit art. 840 Cod procedură civilă,
 - ✓ un exemplar va fi comunicat creditorului **IFN VIACONTO MINICREDIT S.A., CUI 36368519**, J40/10149/2016, cu sediul în Calea Moșilor nr. 21, et. 2, Municipiul București, sector 3, reprezentat de AVOCAT CRACIUNICA ANDA-ELENA
 - ✓ un exemplar va fi comunicat titularilor sarcinilor/drepturilor de preferință din extrasul CF:
 1. **BIROU EXECUTOR JUDECĂTORESC BĂTĂILĂ VLAD, CUI 31319760**, cu sediul în Mun. București, Str. Dobrogeanu Gherea, nr. 78, sector 1
 2. **BANCA TRANSILVANIA, CUI 5022670**, cu sediul în Mun. Cluj-Napoca, str. Calea Dorobanților, nr. 30-36, Județul Cluj
 3. **BIROU EXECUTOR JUDECĂTORESC NICOLESCU GHEORGHE ALIN, CUI 29444133**, cu sediul în Mun. București, Bd. Națiunile Unite, nr. 1, bl. 108A, et. 5, birou A5, clădirea Gemenii Center, sector 5
 4. **EOS CREDIT FUNDING DAC**, cu sediul în Dublin, Baggot 118, Et. 1, Irlanda
 5. **LIVADARIU MIHAI**, cu domiciliul în Mun. București, Str. Băbeni, nr. 1, bl. Z1, sc. 5, ap. 61, sector 3
 6. **INVESTCAPITAL Ltd**, înregistrată la O.R.C. sub nr. C62911, cu domiciliul în The Hub, Triq Sant'andrija, San Gwann, Sgn, 1612, Malta
 7. **SCPEJ Mazilu si Asociatii**, cu sediul în București, Splaiul Unirii nr. 45 bl. M15 sc. C parter ap. 68-69, sector 3

- ✓ un exemplar va fi comunicat debitorului proprietar **RUSU MIHAI**, cu domiciliul în Str. 1 Decembrie nr. 26, Sat. Islaz, Comuna Branesti, județul Ilfov
 - ✓ un exemplar va fi comunicat **coproprietarilor**
 1. **CARAGEA GHEORGHE**, cu domiciliul în Mun.București, Str.Constantin Zlătescu, locotenent doctor, nr.31, bl.V4, et.3, ap.13, sector 2
 2. **RADU LENUȚA**, cu domiciliul în Comuna Brănești, Str.Nufărului, nr.5, Sat.Brănești, Județul Ilfov
 3. **RUSU DANIEL**, cu domiciliul în Comuna Brănești, Str.Neajlov, nr.43, Sat.Islaz, Județul Ilfov
 4. **RUSU GHEORGHE**, cu domiciliul în Comuna Brănești, Str.1 Decembrie, nr.26, Sat.Islaz, Județul Ilfov
 - ✓ un exemplar va fi comunicat organului fiscal local **Administrația Județeană a Finanțelor Publice ILFOV**, cu sediul în Str. Lucrețiu Pătrășcanu nr. 10, sector 3, București
- III.** cate un exemplar se va afișa, conform art. 839 alin. (3) Cod procedură civilă, la:
- ✓ **JUDECĂTORIA CORNETU, JUDEȚUL ILFOV** cu sediul in com. Cornetu, Șoseaua Alexandriei, nr. 138, jud. Ilfov
 - ✓ **PRIMĂRIA COMUNEI BRĂNEȘTI, JUDEȚUL ILFOV** cu sediul in Bd. I. C. Brătianu nr. 69, Com. Brănești, Județul Ilfov
 - ✓ sediul organului de executare: **București B-dul. Libertății nr. 20 - 22, bl. 102, parter și mezanin, Sector 5**
 - ✓ locul situării imobilului **Comuna Branesti, Str. Timiș, Tarla 114, parcela 468, județul Ilfov;**
- IV.** pentru îndeplinirea procedurii prevăzute de art. 839 alin. (4) Cod procedură civilă, se va proceda la:
- publicarea pe pagina de internet www.executare.ro a Societății Profesionale de Executori Judecătorești DOBRA & CĂLIMAN,
 - publicarea pe pagina de internet www.unejr.ro a U.N.E.J.

Executor Judecătoresc,
Dobra Ofelia Camelia

Red. M.C.

ANEXA I

Vedere acces și proprietate subiect:





Număr dosar executare	7862/2023
Data evaluării	22.03.2024
Executor	Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman
Tip proprietate	Cota 1/8 din imobil de tip teren intravilan, categoria vie, în suprafață de 456 mp
Adresa proprietății	Strada Timiș, Sat Islaz, Comuna Brănești, Județ Ilfov, Tarla 114, Parcela 468
Coordonate localizare	44.458971, 26.381987
Numar cadastral	65124
Carte funciară nr.	65124 UAT Brănești
Cartier / amplasare	În intravilanul Comunei Brănești, Sat Islaz, pe Strada Timiș, Județ Ilfov, Tarla 114, Parcela 468
Incadrarea imobilului	Nu am avut informatii privind incadrarea terenului analizat din punct de vedere fiscal. Din punct de vedere geografic, terenul este situat in zona periferica a satului Islaz.
Utilități	Toate utilitățile la limita de proprietate.
Suprafață	2.410 mp conform documente și 2.295 mp conform măsurători (suprafață luată în considerare în cadrul prezentei evaluări – intravilan categoria arabil
Acces	Conform celor observate la data inspecției, accesul către proprietatea subiect se face din drum public asfaltat – Strada Eroii Pătrașcu.
Utilizare existentă	Electricitate la teren Gaz, canalizare și apă la loturile alăturate
Drept de proprietate	Cota de 1/8 din dreptul deplin de proprietate
Sarcini înregistrate	Conform Extrasului de Carte Funciară sunt notate o serie de sarcini. În cadrul prezentului raport de evaluare, am considerat proprietatea imobiliară subiect ca fiind liberă de sarcini și tranzacționabilă. În cazul apariției altor informații, ne rezervăm dreptul de a modifica prezentul raport.
Observații aferente identificare imobil	- Nu am avut la dispoziție un certificat de urbanism pentru imobilul evaluat. În cadrul prezentei evaluări am considerat potențialul de construire al terenului similar cu al zonei în care se află localizat. În cazul apariției altor informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a modifica prezentul raport. - Conform Extrasului de Carte Funciară suprafața terenului este de 456 mp și conform Certificat de Moștenitor suplimentar nr. 173 din 01.10.2007 suprafața terenului este de 479 mp. În cadrul prezentei evaluări, din motive de prudențialitate am luat în considerare suprafața conform Extras CF a terenului intravilan, respectiv 456 mp. Dacă apar alte informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare.

ANEXA II



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 65124 Branesti

Nr. cerere	139878
Ziua	25
Luna	03
Anul	2025

Cod verificare

100187794772



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Ilfov, UAT Branesti, Loc. Islaz, Str TIMIS

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	65124	456	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
171846 / 15/04/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Branesti); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 65124 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 10408.	A1
222247 / 23/05/2022		
Act Notarial nr. 173, din 01/10/2007 emis de BNP DOMOKOS ADRIANA;		
B3	In temeiul art. 14 alin(7) din legea nr.7/1996 rep. cu mod si comp. ulterioare se actualizeaza evidentele de carte funciara in sensul ca se intabuleaza dreptul de proprietate asupra imobilului conform certificatului de mostenitor suplimentar nr 173/01.10.2007 la certificatul de mostenitor nr 122/05.10.2005	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/8 1) RADU LENUȚA	A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/8 1) RUSU GHEORGHE	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/8 1) RUSU MIHAI	A1
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/8 1) RUSU DANIEL	A1
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 4/8 1) CARAGEA GHEORGHE	A1
461301 / 03/11/2022		
Act Notarial nr. PROMISIUNE DE PARTAJ NR. 1167, din 26/10/2022 emis de Draghici Iulian Liviu;		
B9	Se noteaza promisiunea de partaj cu termen de autentificare a actului de partaj, in forma autentica pana la data de 26.01.2023 1) CARAGEA GHEORGHE	A1
Act Notarial nr. PROMISIUNE DE VANZARE CUMPARARE NR. 1170, din 26/10/2022 emis de Draghici Iulian Liviu;		
B10	Se noteaza promisiunea de vanzare cumparare cu termen de autentificare a contractului de vanzare cumparare in forma autentica pana la data de 27.01.2023 1) LIVADARIU MIHAI, casatorit cu Livadariu Cristiana Angelica	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 5

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
--	-----------

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
48057 / 09/02/2023		
Somatie nr. SOMATIE IMOBILIARA DIN DOSAR EXECUTARE NR. 359/2020, din 03/02/2023 emis de BEJ BATAILA VLAD; Hotarare Judecatoreasca nr. INCHEIERE DIN DOSAR NR. 11288/300/2020, din 19/06/2020 emis de JUDECATORIA SECTORUL 2 BUCURESTI SECTIA CIVILA;		
C1	Se noteaza urmarirea imobilului pentru suma de 66.499,74 LEI la cererea creditorului BANCA TRANSILVANIA SA, privind pe debitorul Caragea Gheorghe, prin Bej Bataula Vlad OBSERVATII: debitor Caragea Gheorghe (B8)	A1
48085 / 09/02/2023		
Hotarare Judecatoreasca nr. DOSAR 11287/300/2020, din 26/06/2020 emis de JUDECATORIA SECTOR 2 BUCURESTI, dosar de executare nr. 358/2020; Somatie nr. 358/2020, din 03/02/2023 emis de BEJ BATAILA VLAD;		
C2	Se noteaza urmarirea imobilului in dosarul de executare silita nr. 358/2020 pentru suma totala de 60993,05 lei, la cererea creditoarei Banca Transilvania Sa, pentru cota apartinand debitorului CARAGEA GHEORGHE.	A1
48113 / 09/02/2023		
Somatie nr. 357/2020, din 03/02/2023 emis de B.E.J. Bătăiță Vlad- Dosar de executare nr.357/2020; Hotarare Judecatoreasca nr. DOSAR 11286/300/2020, din 17/06/2020 emis de Judecătoria Sectorului 2 București - Dosar nr.11286/300/2020;		
C3	se notează urmărirea silită asupra imobilului până la concurența sumei de 8.875,93 lei la cererea creditorului Banca Transilvania S.A. prin B.E. J. Bătăiță Vlad - asupra cotei de 4/8 din imobil, proprietatea debitorului Caragea Gheorghe OBSERVATII: B8	A1
327044 / 21/08/2023		
Hotarare Judecatoreasca nr. 121/2019, din 21/08/2023 emis de Nicolescu Gheorghe-Alin; Somatie nr. 121/2019, din 21/08/2023 emis de Nicolescu Gheorghe-Alin;		
C4	se notează urmărirea silită asupra imobilului pentru suma de 43194,44 lei la cererea creditorului EOS CREDIT FUNDING DAC asupra cotei de 4/8 din imobil, proprietatea debitorului Caragea Gheorghe	A1
58472 / 13/02/2024		
Somatie nr. 15043, din 05/02/2024 emis de S.P.E.J. Dobra & Căliman - Dosar de executare nr.7862/2023; Hotarare Judecatoreasca nr. 407, din 18/01/2024 emis de Judecătoria Cornetu - Secția Civilă - Dosar nr. 23134/1748/2023;		
C5	se notează urmărirea silită asupra imobilului până la concurența sumei de 13.728,06 Lei la solicitarea creditorului IFN Viaconto Minicredit S.A. prin S.P.E.J. Dobra & Căliman - asupra cotei de 1/8 din imobil, proprietatea debitorului Rusu Mihai OBSERVATII: B6	A1
171375 / 18/04/2024 Plangere impotriva incheierii nr. 171375/18.04.2024 inregistrata de LIVADARIU MIHAI la data de 25.07.2024		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. cerere de reexaminare, din 18/04/2024 emis de Livadariu Mihai;		
C8	se respinge cererea de reexaminare.	A1
380595 / 06/09/2024		
Somatie nr. 1221/CI/2019, din 02/09/2024 emis de SCPEJ DUMITRU IANCU SI ASOCIATII; Hotarare Judecatoreasca nr. 1221/CI/2019, din 05/07/2019 emis de JUDECATORIA SECTORULUI 2;		
C9	se noteaza urmarirea silita a imobilului in dosar de executare nr. 1221/CI/2019 pentru suma de 46.275.29 lei reprezentand creanta si cheltuieli de executare silita la cererea creditorului INVESTICAPITAL LTD asupra cotei de 4/8 din imobil, proprietatea debitorului Caragea Gheorghe OBSERVATII: B8	A1
565200 / 10/12/2024		
Hotarare Judecatoreasca nr. 9300 dosar 14572/1748/2024, din 09/09/2024 emis de JUDECATORIA CORNETU; Somatie nr. dosar de executare 7826/2024, din 05/12/2024 emis de Dobra Ofelia-Camelia;		
C10	Se notează urmărirea silită pentru suma totală de 6862,48 Lei reprezentând debit și cheltuieli de executare silită, la cererea creditorului INVESTICAPITAL LTD privind pe debitorul RUSU MIHAI. OBSERVATII: B6	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
89592 / 26/02/2025		
Hotarare Judecatoreasca nr. 5062, din 28/03/2024 emis de Jud. Giurgiu; Somatie nr. 1744/2024, din 21/02/2025 emis de S.C.P.E.J. MAZILU SI ASOCIATII;		
C11	Se notează urmărirea silită în dosarul de executare silită nr. 1744/2024 pentru suma 3774,56 lei reprezentând debit + onorariu și cheltuieli de executare, la cererea creditoarei INVESTCAPITAL LTD privind cota indiviză aparținând debitorului RUSU MIHAI.	A1