



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel București  
**BIROUL EXECUTORULUI JUDECĂTORESC**  
**RUSU MIRCEA VALENTIN**

București - 032497, Str. Jean Alexandru Steriadi nr. 29, bl. v1, sc. A, et. 2, ap. 15 Sector 3 C.I.F. RO 29855711  
iban: RO95 BREL 0002 0006 2992 0100 LIBRA INTERNET BANK - ION MIHALACHE  
tel/fax: 0314 352 573 mobil 0722 587 052 e-mail: mirceavalentinrusu@gmail.com www.bejrusu.ro  
Operator de date cu caracter personal nr. 22455 înregistrat în conformitate cu dispozițiile Legii 677/2001

Dosar executare nr. 60/BCM/2020

**PUBLICATIE DE VANZARE IMOBILIARA**  
**NR. 2/01.08.2025**

Subsemnatul, **Rusu Mircea Valentin**, executor judecătoresc numit prin Ordin al Ministrului Justiției nr. 600/C/2012, în circumscripția Curtii de Apel București, cu toate datele de identificare din antet, desemnat prin adresa nr. 46/12.01.2024, emisa de către Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel București, să preia și să continue dosarele în lucru ale B.E.J. Benescu Catalin-Manuel,

Potrivit dispozițiilor art. 839 Cod Procedura Civilă, aducem la cunoștința generală următoarele:

In data de 25.08.2025, ora 11.00, va avea loc la sediul Biroul Executorului Judecătoresc Rusu Mircea Valentin, din București - 032497, Str. Jean Alexandru Steriadi, nr. 29, bl. v1, sc. A, et. 2, ap. 15, Sector 3, vânzarea la licitație publică a imobilului compus din ap. A1 situat Loc. Otopeni, str. Ferme F nr. 27, sc. A, et. Parter, Jud. Ilfov, având nr. cadastral 100364-C1-U45, intabulat în C.F. nr. 100364-C1-U45 Otopeni; terasa situată Loc. Otopeni, str. Ferme F, sc. A, et. Parter, Ap. TERASA, Jud. Ilfov, având nr. cadastral 100364-C1-U46, intabulată în C.F. nr. 100364-C1-U46 Otopeni; loc de parcare situat în Loc. Otopeni, str. Ferme F nr. 27, jud. Ilfov, având nr. cadastral 101667, intabulat în C.F. 101667 Otopeni.

Imobilul descris mai sus este proprietatea debitorului SPINU Rodica, CNP: 2820624410203, cu domiciliul în Otopeni - 075100, Str. Ferme F nr. 27, sc. A, et. 1, ap. A4, Județul Ilfov (Cota actuală 1/1), cf. mențiunilor cuprinse în Extrasele de Carte Funciara pentru Informare existente la dosarul executiv.

Pretul imobilului este stabilit la valoarea de 122.700,00 EURO, conform Încheierii nr. 60 din data de 06.02.2023, emisa de către B.E.J. Benescu Catalin Manuel. La pretul mai sus menționat, conform prevederilor Codului Fiscal, nu se calculează TVA.

Licitatia incepe de la pretul de 92.025.00 EURO, reprezentand 75% din pretul de pornire al primei licitații, în conformitate cu dispozițiile art. 846 alin. 8 Cod Procedura Civilă.

Executorul va oferi spre vânzare imobilul, prin 3(trei) strigări succesive, la interval de timp care să permită opțiuni și supralicitări, pornind de la pretul oferit care este mai mare decât pretul la care s-a făcut evaluarea sau în lipsa unei asemenea oferte, chiar de la acest pret.

Dacă nu se obține pretul 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 de 30% din pretul de pornire al primei licitații. Vânzarea se va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă pretul de la care începe licitația.

Vânzarea la licitație publică a imobilului mai sus amintit, în cadrul procedurii executivă derulate în prezentul dosar al biroului nostru, se efectuează la solicitarea creditorului **ADRIAN GLOBAL INVESTMENT S.R.L.**, CIF: 18987916, J23/1390/2013, cu sediul în Otopeni - 075100, Str. Ferme F nr. 27, PARCELA A3, LOT.2, sc. D, et. 1, ap. D6, Județul Ilfov, caruia debitorul **SPINU Rodica**, CNP: 2820624410203, cu domiciliul în Otopeni - 075100, Str. Ferme F nr. 27, sc. A, et. 1, ap. A4, Județul Ilfov, în baza titlului executiv - **Contract de Vânzare autenticat sub nr. 1144 din 24 Iulie 2015, de către Naidin Ana-Maria, Notar public; Contract de donație autenticat sub nr. 3641 din 19 Noiembrie 2015, de către Silvana - Brindusa Trofin, Notar public; Contract de partaj autenticat sub nr. 305 din 02 Martie 2017, de către Iulian - Liviu Draghici, Notar public; Convenție autenticată sub nr. 3640 din 19 Noiembrie 2015, de către Silvana - Brindusa Trofin, Notar public; Act adițional la Convenția autenticată sub nr. 3640/19.11.2015, de către Silvana - Brindusa Trofin, Notar public, autenticat sub nr. 2440 din 09 Noiembrie 2017, de către Ilie Laura Marcela, Notar public**, îi datorează următoarele sume de bani : \* 32.449,99 EURO (în echivalent Lei la cursul BNR din data plății), reprezentand debit conform titlului executiv - rate restante și penalități de întârziere calculate până la data de 30.06.2024, cf. Raport de expertiză contabilă, suma ce va fi actualizată la data plății efective, \* la care se adaugă cheltuielile de executare silită aferente, conform :

- 1. Încheierea nr. 10232 pronunțată în Ședința din Camera de Consiliu din data de 26.08.2020, în Dosar nr. 20870/94/2020, a Judecatoriei Buftea - Secția Civilă;
- 2. Încheierile cu privire la stabilirea cheltuielilor de executare silită / suplimentare, întocmite de către executorul judecătoresc, în temeiul art. 670 Cod procedura civilă;



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel București  
**BIROUL EXECUTORULUI JUDECĂTORESC**  
**RUSU MIRCEA VALENTIN**

București - 032497, Str. Jean Alexandru Steriadi nr. 29, bl. v1, sc. A, et. 2, ap. 15, Sector 3 C.I.F. RO 29855716  
iban: RO95 BREL 0002 0006 2992 0100 LIBRA INTERNET BANK - ION MIHALACHE  
tel/fax: 0314 352 573 mobil 0722 587 052 e-mail: mirceavalentinrusu@hotmail.com www.bejrusu.ro  
Operator de date cu caracter personal nr. 22455 înregistrat în conformitate cu dispozițiile Legii 677/2001

- 3. Încheierea nr. 60 din data de 06.02.2023, emisă de B.E.J. Benescu Catalin Manuel, cu privire la fixarea pretului imobilului, în temeiul art. 837 alin. 1 Cod procedura civilă;
- 4. Încheierea nr. 60/BCM din data de 25.07.2024, cu privire la stabilirea termenului pentru vânzarea imobilului mai sus indicat, întocmită de către executorul judecătoresc Rusu Mircea Valentin, în temeiul art. 838 alin. 2 Cod procedura civilă.

Imobilul urmărit este grevat de următoarele sarcini, conform Extraselor de Carte Funciara pentru Informare, emise de O.C.P.I. ILFOV – B.C.P.I. Buftea:

**Cartea Funciara nr. 100364-C1-U45**

- Intabulare, drept de ipoteca legală, Valoare: pentru suma de 61.000 Euro, în favoarea creditoarei ADRIAN GLOBAL INVESTMENT S.R.L., CIF: 18987916;
- Act adițional la convenția nr. 3640/19.11.2015, în sensul ca părțile au convenit prelungirea termenului de plată a restului de pret până la data de 10.03.2019;
- Notare urmărire silită, pentru suma de 14576,06 Lei, reprezentând debit și pentru suma de 6113,28 Lei, reprezentând cheltuieli de executare, în dosarul de executare nr. 60/2020 al B.E.J. Benescu Catalin Manuel, ca urmare a cererii formulate de creditorul ADRIAN GLOBAL INVESTMENT S.R.L.;
- Act administrativ – cerere de reexaminare împotriva Încheierii nr. 458117 din 02.11.2022, la cererea debitorului SPINU Rodica.

**Cartea Funciara nr. 100364-C1-U46**

- Ipoteca legală pentru suma de 18.400 Euro, reprezentând restul de pret rămas de achitat în favoarea creditoarei ADRIAN GLOBAL INVESTMENT S.R.L., CIF: 18987916;
- Act adițional la convenția nr. 3640/19.11.2015, în sensul ca părțile au convenit prelungirea termenului de plată a restului de pret până la data de 10.03.2019;
- Notare urmărire silită, pentru suma de 14576,06 Euro și 6113,28 Lei, reprezentând debit și cheltuieli de executare, în dosarul de executare nr. 60/2020 al B.E.J. Benescu Catalin Manuel, ca urmare a cererii formulate de creditorul ADRIAN GLOBAL INVESTMENT S.R.L.;
- Act administrativ – cerere de reexaminare împotriva Încheierii nr. 458123 din 07.11.2022, la cererea debitorului SPINU Rodica.

**Cartea Funciara nr. 101667**

- Intabulare, drept de ipoteca legală, Valoare: pentru restul de pret neachitat, în favoarea creditoarei ADRIAN GLOBAL INVESTMENT S.R.L., CIF: 18987916;
- Act adițional la convenția nr. 3640/19.11.2015, în sensul ca părțile au convenit prelungirea termenului de plată a restului de pret până la data de 10.03.2019;
- Notare urmărire silită, pentru suma de 14576,06 Euro și 6113,28 Lei, reprezentând debit și cheltuieli de executare, în dosarul de executare nr. 60/2020 al B.E.J. Benescu Catalin Manuel, ca urmare a cererii formulate de creditorul ADRIAN GLOBAL INVESTMENT S.R.L.;
- Act administrativ – cerere de reexaminare împotriva Încheierii nr. 458128 din 07.11.2022, la cererea debitorului SPINU Rodica.

Toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului urmărit sunt somați să-l aducă la cunoștința executorului judecătoresc, în scris, înaintea datei stabilite pentru vânzare, sub sancțiunea de a nu mai fi luat în considerare ulterior.

În conformitate cu dispozițiile art. 844 alin. 1 Cod procedura civilă, **persoanele fizice sau juridice care doresc să cumpere imobilul trebuie să depună la sediul B.E.J. RUSU MIRCEA VALENTIN, până 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, oferte de cumpărare însoțite de dovada achitării unei garanții de participare reprezentând 10% din prețul de începere al licitației pentru termenul respectiv, astfel cum a fost anterior precizat.** Ofertele depuse cu nerespectarea prevederilor dispozițiilor art. 844 alin. 1 Cod procedura civilă, raportate la art. 181 alin. 1 pct. 2 Cod procedura civilă, atrag după sine decadența din dreptul de a participa la licitație.



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel București  
**BIROUL EXECUTORULUI JUDECĂTORESC**  
**RUSU MIRCEA VALENTIN**

București - 032497, Str. Jean Alexandru Steriadi nr. 29, bl. v1, sc. A, et. 2, ap. 15, Sector 3 C.I.F. RO 29855716  
iban: RO95 BREL 0002 0006 2992 0100 LIBRA INTERNET BANK - ION MIHALACHE  
tel/fax: 0314 352 573 mobil 0722 587 052 e-mail: mirceavalentinrusu@hotmail.com www.bejrusu.ro  
Operator de date cu caracter personal nr. 22455 înregistrat în conformitate cu dispozițiile Legii 677/2001

**Garantia de participare la licitație va fi consemnata la orice unitate a bancii LIBRA INTERNET BANK S.A., pe numele și la dispoziția B.E.J. RUSU MIRCEA VALENTIN, C.I.F. RO 29855716, în contul de consemnare deschis la LIBRA INTERNET BANK S.A. - SUCURSALA ION MIHALACHE, cod iban R084 BREL 0002 0006 2992 0201 - pentru sume în moneda EURO.**

Persoanele fizice care vor participa la vânzarea la licitație trebuie să aibă asupra lor cartea de identitate, iar persoanele juridice trebuie să prezinte: copie conformă cu originalul a certificatului de înmatriculare, decizia asociatului unic sau hotărârea adunării generale a asociaților/actionarilor, precum și dovada mandatului persoanei care participă la licitație.

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

În conformitate cu dispozițiile art. 844 alin. 3 Cod procedura civilă, persoanele care, împreună cu debitorul/ii, au asupra imobilului urmărit un drept de proprietate comună pe cote-părți sau sunt titularii unui drept de preemțiune, după caz, nu au obligația de a depune garanția de participare.

Drept pentru care s-a întocmit prezenta publicație de vânzare care, conține 3(trei) pagini, în 11(unsprezece) exemplare originale care vor fi depuse, comunicate, afisate și publicate după cum urmează:

- I. Un exemplar se va depune în dosarul de executare;
- II. Cate un exemplar se va comunica potrivit art. 840 Cod procedura civilă :
  - creditorului **ADRIAN GLOBAL INVESTMENT S.R.L.**, cu sediul în Otopeni - 075100, Str. Ferme F nr. 27, TARLA 1, PARCELA A3, LOT:2, sc. D, et. 1, ap. D6, Județul Ilfov;
  - debitorului **SPINU Rodica**, cu domiciliul în Otopeni - 075100, Str. Ferme F nr. 27, sc. A, et. 1, ap. A4, Județul Ilfov;
  - organului fiscal local, **Administrația Finanțelor Publice Ilfov**, cu sediul în București, str. Lucretiu Patrascanu, nr. 10, sector 3.
- III. Cate un exemplar se va afișa, conform art. 839 alin. 3 Cod procedura civilă :
  - la sediul organului de executare B.E.J. Rusu Mircea-Valentin ;
  - la sediul instanței de executare - Judecătoria Buftea;
  - la locul situării imobilului urmărit;
  - la sediul Primăriei Orașului Otopeni;
- IV. Pentru îndeplinirea procedurii prevăzute de art. 839 alin. 4 Cod Proc. Civilă, se va proceda la:
  - publicarea pe pagina de internet [www.bejrusu.ro](http://www.bejrusu.ro), a B.E.J. RUSU MIRCEA VALENTIN,
  - publicarea în Registrul electronic de publicitate a vânzării bunurilor supuse executării silite, pe site-ul [www.registru.uniuneaexecutorilor.ro](http://www.registru.uniuneaexecutorilor.ro), al U.N.E.J.

Prezenta publicație de vânzare a fost emisă și afișată la locul licitației, sediul B.E.J. RUSU MIRCEA VALENTIN, la data de 01.08.2025.

**EXECUTOR JUDECĂTORESC,**  
**Rusu Mircea Valentin**

