

Dosar de executare silită nr.: 547/2025

Nr. înregistrare: 33080/24.02.2026

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 1/24.02.2026

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 31.03.2026, ora 10:30, 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. 30199-C1-U18 (Nr. CF vechi:682/NXXXIX) și numărul cadastral CAD: 715/A/39, situat în Municipiul Giurgiu, Str. Alexandriei, bl. G1, sc. A, et. 4, Ap. 39, județul Giurgiu, compus din cota de 1/2 din apartament, împreună cu cota-parte aferentă din prățile și dependințele comune, care prin natura și destinația lor se află în coproprietate perpetuă și forțată și împreună cu cota-parte indiviză de 10.38 mp din terenul pe care este edificat imobilul, proprietatea debitorului RUSU DENISA, cu domiciliul în Ale. Alexandriei, bl. G1, sc. A, et. 4, ap. 39, Municipiul Giurgiu, județul Giurgiu
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 urmării imobilului.

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

Licitația începe de la prețul de 34.150,00 lei, ce reprezintă prețul la care a fost evaluat imobilul anterior precizat, conform raportului de evaluare întocmit în prezentul dosar de executare.

Executarea silită se efectuează având în vedere:

- cererea de executare silită formulată de creditorul **KONA CAPITAL MANAGEMENT S.A., CUI 38805121**, J40/1591/2018, cu sediul în Str. Ion Neculce nr. 73, București, Sector 1, c.p. 011255

- în contradictoriu cu debitorul **RUSU DENISA**, cu domiciliul în Ale. Alexandriei, bl. G1, sc. A, et. 4, ap. 39, Municipiul Giurgiu, județul Giurgiu
- în baza titlului executoriu reprezentat de **Contract de credit 5653-8239-001 din data de 17-06-2024**
- încheierea pronunțată de: JUDECATORIA GIURGIU, JUDETUL GIURGIU in dosar nr. 2567/236/2025, la data de 11.03.2025 prin care a fost incuviințată executarea silită
- încheierea emisă Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman în data de 24.02.2026 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 24.02.2026 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 preempțiune, 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 asociaților/ 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 la care s-a făcut evaluarea sau, în lipsa unei asemenea oferte, chiar de la acest preț.

Prezenta publicație de vânzare a fost emisă în **21** 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 **KONA CAPITAL MANAGEMENT S.A., CUI 38805121**, J40/1591/2018, cu sediul în Str. Ion Neculce nr. 73, București, Sector 1, c.p. 011255
 - ✓ un exemplar va fi comunicat titularilor sarcinilor/drepturilor de preferință din extrasul CF:
 - 1. **Direcția de Taxe și Impozite Locale Giurgiu, cu sediul în Municipiul Giurgiu, Sos. Alexandriei, Nr.7, Bl.G2, județul Giurgiu**
 - 2. **BEJ Tranca Bogdan Ovidiu, cu sediul în București, str. Lt. Dumitru Ganovici nr. 14. Et. Mezanin, Sp. Com. 3 și 4, Interfon 031, sector 3**
 - 3. **DIGI ROMANIA S.A. , CUI 5888716, cu sediul în București, Strada DR. STAICOVICI, Nr. 75, sector 5**
 - 4. **BEJ Ciocirlan Constantin, cu sediul în București, Calea Călărașilor nr. 165, bl. 38, sc. 2, ap.7, sector 3**
 - 5. **BEJ Tudor Florentina, cu sediul în Municipiul Giurgiu, str.Episcopiei nr.12C, județul Giurgiu**
 - 6. **APA SERVICE SA, CUI 22131317, cu sediul în Municipiul Giurgiu, Str. UZINEI, Nr. 2, județul Giurgiu**
 - 7. **BEJ Neculae Mihai, cu sediul în București, Str. Tache Ionescu nr. 1 ap.12, sector 1**
 - 8. **KREDYT INKASO INVESTMENTS RO SA., CUI 31146473, cu sediul în București, Strada Decebal, Nr. 25-29, sector 3**
 - 9. **OKCREDIT IFN S.A. , CUI 45322839, cu sediul în București, Strada FLOREASCA, Nr. 169, Et. 4, sector 1**

10. **BEJA AEQUITAS**, cu sediul în București, B-dul Unirii nr. 69, bl. G2b, Tronson 1, parter și mezanin, sector 3
11. **INVESTCAPITAL Ltd**, înregistrată la O.R.C. sub nr. C62911, cu sediul în The Hub, Triq Sant'andrija, San Gwann, Sgn, 1612, Malta
12. **ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI Str. Alexandriei**, bl. G1, sc. A, Municipiul Giurgiu, județul Giurgiu, cu sediul în Municipiul Giurgiu, Str. Alexandriei, bl. G1, sc. A, județul Giurgiu
- ✓ un exemplar va fi comunicat debitorului proprietar **RUSU DENISA**, cu domiciliul în Ale. Alexandriei, bl. G1, sc. A, et. 4, ap. 39, Municipiul Giurgiu, județul Giurgiu
 - ✓ un exemplar va fi comunicat **coproprietarilor DRAGOMIR SORIN**, cu domiciliul în str. Toboșari, nr. 92, sat Lipia, com. Gruiu, jud. Ilfov
 - ✓ un exemplar va fi comunicat organului fiscal local **Administrația Județeană a Finanțelor Publice GIURGIU**, cu sediul în Municipiul Giurgiu, Str. București nr. 12, județul Giurgiu
- III.** cate un exemplar se va afișa, conform art. 839 alin. (3) Cod procedură civilă, la:
- ✓ **JUDECĂTORIA GIURGIU, JUDEȚUL GIURGIU** cu sediul în Giurgiu, Str. Episcopiei nr. 13 Județul Giurgiu
 - ✓ **PRIMĂRIA MUNICIPIUL GIURGIU, JUDEȚUL GIURGIU** cu sediul în Giurgiu, bd. București nr. 49-51, jud. Giurgiu
 - ✓ sediul organului de executare: **București B-dul. Libertății nr. 20 - 22, bl. 102, parter și mezanin, Sector 5**
 - ✓ locul situării imobilului **Municipiul Giurgiu, Str. Alexandriei, bl. G1, sc. A, et. 4, Ap. 39, județul Giurgiu;**
- IV.** pentru îndeplinirea procedurii prevăzute de art. 839 alin. (4) Cod procedură civilă, se va proceda la:
- publicarea în extras într-un ziar de circulație națională,
 - 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 Narcis Constantin

Red. M.C.

ANEXA I

Vedere acces proprietate subiect, exterior/interior imobil bloc și ap. subiect:

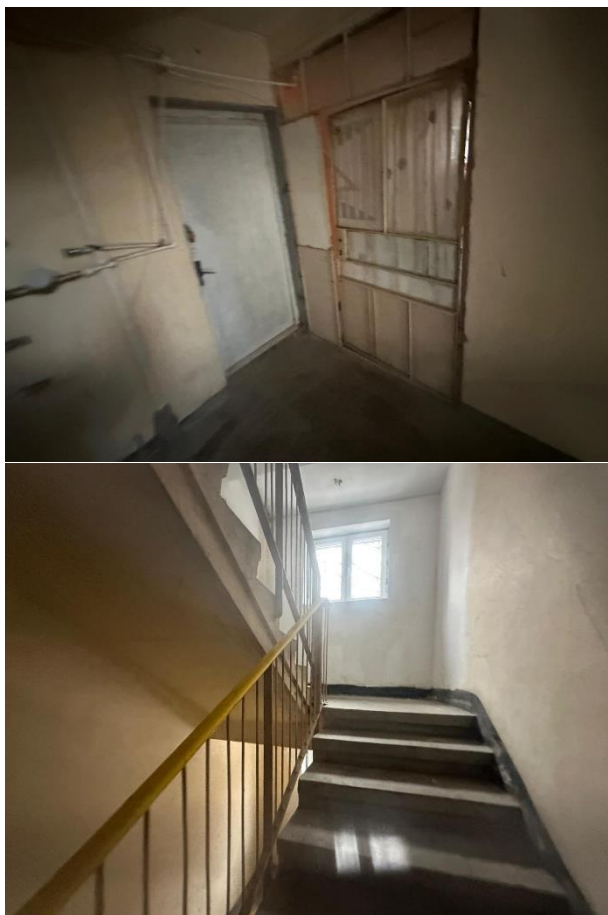














Număr dosar executare	547/2025	
Data evaluării	23.01.2026	
Executor	Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman	
Tip proprietate	Proprietate imobiliară de tip apartament cu 1 (una) cameră si dependințe	
Adresa proprietății	Strada Alexandriei, Bl. G1, Sc. A, Et. 4, Ap. 39, Oraș Giurgiu, Județ Giurgiu	
Coordonate localizare	43.893435, 25.954654	
Nr. cadastral	715/A/39 – apartament	
Carte funciară nr.	30199-C1-U18 UAT Giurgiu – apartament	
Cartier / amplasare	Zona mediană a orașului Giurgiu	
Încadrarea imobil	Nu avem informații cu privire la încadrarea din punct de vedere fiscal a proprietății subiect. Din punct de vedere geografic, proprietatea subiect este situată în zona mediană a orașului.	
Regim de înălțime	Etaj 4 din P+4E	
Anul construirii	Anii 1980 – estimat de evaluator pe baza inspecției exterioare și a analizei pieței	
Utilități	Energie electrică, apă, gaz, canalizare, centrală termică	
Finisaje	Medii – estimat de evaluator pe baza inspecției și a analizei pieței	
Arii si suprafețe	Apartament:	Suprafață utilă apartament = 10,38 mp
		Cota indiviză din părți și dependințe comune = N/A Cota teren = N/A
Utilizare existentă	Proprietate cu destinație rezidențială	
Drept de proprietate	Cota 1/2 din drept deplin de proprietate	
Sarcini înregistrate	Conform Extrasului de Carte Funciară avut la dispoziție sunt înregistrate o serie de sarcini. În cadrul prezentei evaluări am considerat proprietatea subiect liberă de	

	sarcini și tranzacționabilă. În cazul apariției altor documente sau informații, ne rezervăm dreptul de a revizui raportul de evaluare.
Observații aferente identificare imobil	• Evaluatorul a făcut convocarea pentru inspecția proprietății (pentru data de 23.01.2026). Din cauza lipsei de posibilitate de acces la interiorul proprietății, prezenta evaluare a fost realizată doar în baza unei inspecții exterioare, luând în considerare informațiile ce au putut fi prelevate la exteriorul apartamentului. În cazul apariției altor informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare. • Nu am avut la dispoziție un act din care să reiasă anul de construire al blocului. Anul de construire al imobilului (anii 1980) a fost estimat de evaluator pe baza inspecției și a analizei pieței. În cazul apariției altor documente sau informații, ne rezervăm dreptul de a revizui raportul de evaluare.

ANEXA II



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GIURGIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30199-C1-U18 Giurgiu

Nr. cerere 138812
Ziua 03
Luna 11
Anul 2025

Cod verificare
100196616979



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 682/NXXXIX

Adresa: Jud. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, Str. ALEXANDRIEI, Bl. G1, Sc. A, Et. 4, Ap. 39

Părți comune: necunoscute

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	CAD: 715/A/39	-	-	0	10,38	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale					Referințe
9074 / 24/11/2004					
Contract De Vanzare Cumparare nr. 1644, din 22/11/2004 emis de BNP DURBAC ELENA;					
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE ,cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2				A1
	1) RUSU DENISA , necasatorita				
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE ,cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2				A1
	1) DRAGOMIR SORIN , necasatorit				

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
9074 / 24/11/2004		
Contract De Vanzare Cumparare nr. 1644, din 22/11/2004 emis de BNP DURBAC ELENA;		
C1	Se noteaza uzufructul viager	A1
1) DUMITRU ROZALIA, necasatorita		
53112 / 23/06/2021		
Somatie nr. 20172111, din 16/06/2017 emis de DITL GIURGIU; Act Administrativ nr. 15906, din 16/06/2021 emis de DITL GIURGIU;		
C4	Se noteaza somatie de plata asupra imobilului, debitori DRAGOMIR SORIN, RUSU DENISA, pentru suma de 473 Lei in favoarea DITL Giurgiu	A1
Somatie nr. 20184580, din 09/10/2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU; Act Administrativ nr. 15906, din 16/06/2021 emis de DITL GIURGIU;		
C5	Se noteaza somatie de plata asupra cotei de 1/2 din imobil, debitor RUSU DENISA, pentru suma de 858 Lei in favoarea DITL Giurgiu	A1
55930 / 12/06/2023		
Act Administrativ nr. 2140/2016, din 12/06/2023 emis de Trancă Bogdan-Ovidiu;		
C6	Se noteaza urmarirea silita imobiliara asupra cotei din imobil de 1/2 proprietatea debitorului Rusu Denisa, pentru suma totala de 3680,81 Lei, in favoarea creditorului RCS & RDS SA.	A1
91251 / 29/09/2023		
Act Administrativ nr. 193/2023, din 20/09/2023 emis de BEJ CIOCIRLAN CONSTANTIN; Hotarare Judecatoreasca nr. 665, dosar 1776/236/2023, din 31/01/2023 emis de JUDECATORIA GIURGIU;		
C7	Se notează urmărirea silită imobiliară formulată de creditorul INVESTCAPITAL LTD, pentru suma totală de 3240,49 lei ,reprezentând debit și cheltuieli de executare silită, asupra cotei din imobil de 1/2 proprietatea debitorului Rusu Denisa	A1
145259 / 26/11/2024		
Somatie nr. 28/2024, din 25/11/2024 emis de BEJ TUDOR FLORENTINA; Hotarare Judecatoreasca nr.		

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 290/2018

Pagina 1 din 3

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

Procedura de verificare 1.1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
813/2024 ÎN DOSAR 2217/236/2024, din 05/02/2024 emis de JUDECĂTORIA GIURGIU; Hotărare Judecatorească nr. 978/2023 ÎN DOSAR 13971/236/2022, din 23/02/2023 emis de JUDECĂTORIA GIURGIU; Act Administrativ nr. 28/2024, din 19/07/2024 emis de BEJ TUDOR FLORENTINA;		
C8	Se notează urmărirea silită imobiliară formulată de creditorul APA SERVICE SA, pentru suma totală de 1250,87 lei, sumă reprezentând creanță și cheltuieli de executare silită asupra cotei din imobil de 1/2 proprietatea debitoarei Rusu Denisa	A1
31002 / 20/03/2025		
Somație nr. 1341/2023, din 01/04/2024 emis de NECULAE MIHAI; Hotărare Judecatorească nr. 342, din 18/01/2024 emis de JUDECĂTORIA GIURGIU;		
C9	Se notează urmărirea silită imobiliară, asupra cotei din imobil de 1/2 proprietatea debitoarei Rusu Denisa, pentru suma totală de 3919,29 lei, formulată de creditorul KREDYT INKASO INVESTMENTS RO SA.	A1
105504 / 28/08/2025		
Somație nr. 547, din 26/08/2025 emis de Dobra Ofelia-Camelia; Hotărare Judecatorească nr. 1865, din 11/03/2025 emis de JUDECĂTORIA GIURGIU;		
C10	Se notează urmărirea silită imobiliară, asupra cotei din imobil de 1/2 proprietatea debitoarei Rusu Denisa, pentru suma totală de 6726,96 lei, formulată de creditorul AVINTO FINANCE IFN SA	A1
106010 / 29/08/2025		
Somație nr. 714/2022, din 28/08/2025 emis de NECULAE MIHAI; Hotărare Judecatorească nr. 6123, din 14/10/2022 emis de Judecătoria Giurgiu;		
C11	Se notează urmărirea silită imobiliară, asupra cotei din imobil de 1/2 proprietatea debitoarei Rusu Denisa, pentru suma totală de 2064,44 lei, formulată de creditorul KREDYT INKASO INVESTMENTS RO SA	A1
138812 / 03/11/2025		
Somație nr. 95709717 ÎN DOSAR EXECUTARE 4328/2025, din 27/10/2025 emis de BEJA AEQUITAS; Hotărare Judecatorească nr. 3338/2025 ÎN DOSAR 6111/236/2025, din 16/04/2025 emis de JUDECĂTORIA GIURGIU;		
C12	Se notează urmărirea silită imobiliară asupra cotei de 1/2 din imobil proprietatea debitoarei Rusu Denisa, pentru suma totală de 2782,89 lei, formulată de creditorul OKCREDIT IFN SA.	A1