Camera Executorilor Judecătoresti de pe lângă Curtea de Apel Bucuresti
BIROUL EXECUTORILOR JUDECĂTOREŞTI ASOCIAŢI
LEANCA si MAGUREANU
Bucuresti - 031042, Str. Nerva Traian nr. 9, bl. M67, sc. 1, et. 1, ap. 4, Sector 3 C.I.F. RO 33229265
Cont consemnari: RO06 BREL 0002 0006 3741 0102 LIBRA INTERNET BANK - Bucuresti
fax: 021 320 68 35; Mobil: 0729 715 342 e-mail: bejamagureanu@gmail.com

Dosar de executare nr. 14/2022 **Emisă în baza art. 839 şi urm. NCPC**

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE IMOBILIARĂ
nr. 2/30.10.2026
emisă pentru data de 19.11.2026

Subsemnatul, **Măgureanu George, în calitate de executor judecătoresc**, în circumscripția Curții de Apel București, cu sediul în **București - 031042, str. Nerva Traian nr. 9, bl. M67, sc. A, et. 1, ap. 4, sector 3**, având în vedere cererea **creditoarei ELLIS Ruxandra - Cornelia - Ștefania** cu domiciliul ales în București - 010752, Calea Griviței nr. 190, bl. F, sc. D, parter, ap. 100, Sector 1, formulată **prin avocat STOICA Alina**.

Având în vedere:

1. Titlurile executorii reprezentate de:

1.1. Sentința Civilă nr. 1021/22.03.2021, pronunțată de Tribunalul Ilfov în dosarul nr. 885/93/2018*, definitivă prin Decizia Civilă nr. 154A/09.02.2022, pronunțată de Curtea de Apel București în același dosar, a cărei executare silită a fost încuviințată prin Încheierea nr. 3712/10.03.2022, emisă de Judecătoria Buftea în dosarul nr. 6536/94/2022;

1.2. Încheierea nr. 14/24.03.2022 de stabilire a cheltuielilor de executare silită; Încheierea nr. 14/09.11.2023 și Încheierea nr. 14/28.10.2026 de stabilire a cheltuielilor *suplimentare* de executare silită, emise de subscrisa;

Prin aceste titluri executorii s-a stabilit obligarea debitorului OPREA Gabriel, [redacted] la plata sumelor de:

- 302.547,00 EUR *(la cursul BNR din ziua plății)*, reprezentând debit euro - prejudiciu în favoarea creditoarei ELLIS Ruxandra - Cornelia - Ștefania;

- 38.915,56 Lei debit lei, reprezentând cheltuieli de judecată acordate prin titlu;

- 59.339,6 Lei (TVA inclus) - cheltuieli de executare silită, stabilite prin Încheierea nr. 14/24.03.2022 de stabilire a cheltuielilor de executare silită; Încheierea nr. 14/09.11.2023 și Încheierea nr. 14/28.10.2026 de stabilire a cheltuielilor suplimentare de executare;

2. Cererea de reluare a procedurii execuționale și actualizare a raportului de evaluare a imobilelor proprietatea debitorului, formulată, prin avocat, de creditoarea ELLIS Ruxandra - Cornelia - Ștefania, înregistrată pe rolul subscrisei cu nr. 327/22.05.2026;

3. Că de la data ultimei publicații de vânzare (respectiv 08.11.2023) și până la zi, prețurile pe piața imobiliară au crescut substanțial, motiv pentru care, în vederea protejării intereselor creditoarei, s-a impus actualizarea valorii imobilelor proprietea debitorului OPREA Gabriel;

4. Starea de suspendare a urmăririi silite imobiliare și situația juridică incertă a imobilelor debitorului;

s-a procedat la urmărirea silită imobiliară în vederea recuperării sumelor mai sus menționate.

În baza art. 666 raportat la art. 820 NCPC, la data de **24.03.2023** s-a emis somația imobiliară pentru ***imobilele date de terenurile extravilane situate în Județul Ilfov, localitatea Snagov, identificate cu Cărtile Funciare: 103976, 103977, 104720*, proprietar OPREA Gabriel**, urmărirea imobilelor fiind notată în evidențele OCPI București, BCPI Sector 5, conform **Încheierii nr. 354325/26.08.2022** (pentru imobilul identificat cu **nr. cadastral 6121, înscris în CF cu nr. 104720**); **Încheierii nr. 354311/26.08.2022** (pentru imobilul identificat cu **nr. cadastral 6129, înscris în CF cu nr. 103976**); **Încheierii nr. 354320/26.08.2022** (pentru imobilul identificat cu **nr. cadastral 6117, înscris în CF cu nr. 103977**).

Văzând că debitorul **nu a achitat sumele datorate** în termenul legal de **15 (cincisprezece)** zile de la comunicarea Somației, s-a desemnat expert evaluator imobiliar pentru cele trei imobile.

Imobilele sunt grevate de următoarele sarcini și se vând libere de sarcini, potrivit art. 839 alin (1) lit. H):

1. Imobilul cu nr. Cadastral 6129, *teren extravilan în suprafață de 1.600 m.p. situat în Județul Ilfov, localitatea Snagov, CF - 103976, tarla 106, parcela 384, proprietar OPREA Gabriel, evaluat la 11.200 EURO:*

1.1. Urmărirea imobiliară emisă de subscrisa pentru suma de 302.547 *Euro*, reprezentând Debit + 87.695,16 lei (reprezentând debit și cheltuieli de executare silită) în favoarea creditoarei;

1.2. Urmărirea silită imobiliară emisă de BEJ Răduță Nicoleta în dosarul de executare 76/2023, pentru suma de 100.000 *Euro* reprezentând Debit + 13.748,08 Lei (onorariu și cheltuieli de executare), la cererea creditoarei PETCU Raluca;

Executor Judecătoresc,
Măgureanu George

~ continuare pe verso ~

Bucuresti - 031042, Str. Nerva Traian nr. 9, bl. M67, sc. 1, et. 1, ap. 4, Sector 3 C.I.F. RO 33229265
Cont consemnari: RO06 BREL 0002 0006 3741 0102 LIBRA INTERNET BANK - Bucuresti
fax: 021 320 68 35; Mobil: 0729 715 342 e-mail: bejamagureanu@gmail.com

2. Imobilul cu nr. Cadastral 6117, ***teren extravilan în suprafață de 2.400 m.p. situat în Județul Ilfov, localitatea Snagov, CF - 103977, Tarla 106, Parcela 384, proprietar OPREA Gabriel, evaluat la 16.800 EURO:***

2.1. Urmărirea imobiliară emisă de subscrisa pentru suma de 302.547 *Euro*, reprezentând Debit + 87.695,16 lei (reprezentând debit și cheltuieli de executare silită) în favoarea CREDITOAREI;

2.2. Urmărirea silită imobiliară emisă de BEJ Răduță Nicoleta în dosarul de executare 76/2023, pentru suma de 100.000 *Euro* reprezentând Debit + 13.478 Lei, la cererea creditoarei PETCU Raluca.

3. Imobilul cu nr. Cadastral 6121, ***teren extravilan în suprafață de 1.200 m.p. situat în Județul Ilfov, localitatea Snagov, CF - 104720, Tarla 106, Parcela 384, proprietar OPREA Gabriel, evaluat la 8.400 EURO:***

3.1. Urmărirea imobiliară emisă de subscrisa pentru suma de 302.547 *Euro*, reprezentând Debit + 87.695,16 lei (reprezentând debit și cheltuieli de executare silită) în favoarea CREDITOAREI;

3.2. Urmărirea silită imobiliară emisă de BEJ Răduță Nicoleta în dosarul de executare 76/2023, pentru suma de 100.000 *Euro* reprezentând Debit, la cererea creditoarei PETCU Raluca.

În urma actualizării raportului de expertiză tehnică judiciară întocmit de către ***domnul expert POPA Jean, identificat cu legitimația nr. 15385****, emisă de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România,* ***expert autorizat,***

Valoarea de circulație a celor 3 imobile este următoarea:

I. Imobilul situat în Județul Ilfov, localitatea Snagov, identificat cu nr. cadastral 6129, înscris în CF cu nr. 103976, cu o suprafață de 1.600 mp, a fost evaluat la suma de 11.200 EURO;
II. Imobilul situat în Județul Ilfov, localitatea Snagov, identificat cu nr. cadastral 6117, înscris în CF cu nr. 103977, cu o suprafață de 2.400 mp, a fost evaluat la suma de 16.800 EURO;
III. Imobilul situat în Județul Ilfov, localitatea Snagov, identificat cu nr. cadastral 6121, înscris în CF cu nr. 104720, cu o suprafață de 1.200 mp, a fost evaluat la suma de 8.400 EURO;

Evaluarea totală a celor trei imobile este de 190.685,04 Lei, adică 36.400 EUR ***(la cursul valutar BNR din data de 09.06.2026, 1 euro = 5,2386 Lei)*****, conform raportului de evaluare întocmit de Evaluator autorizat POPA Jean din cadrul ANEVAR.**

Având în vedere considerentele menționate mai sus, prețul de pornire de la care va începe licitația pentru toate cele 3 imobile este de 190.685,04 Lei, adică 36.400 EUR, conform raportului de evaluare ACTUALIZAT întocmit de Evaluator autorizat POPA Jean din cadrul ANEVAR

Prin prezenta se aduce la cunoștință generală că, în temeiul art. 838 alin. (2) NCPC, în data de 19.11.2026, ora 14:00, va avea loc vânzarea la licitație publică a celor 3 imobile, situate în Județul Ilfov, localitatea Snagov, pentru imobilul cu nr. cadastral 6121, înscris în CF cu nr. 104720, cu o suprafață de 1.200 mp; imobilul identificat cu **nr. cadastral 6129, înscris în CF cu nr. 103976, cu o suprafață de 1.600 mp;** pentru imobilul identificat cu **nr. cadastral 6117, înscris în CF cu nr. 103977, cu o suprafață de 2.400 mp, proprietar OPREA GABRIEL.**

Prețul de la care începe licitația, **potrivit art. 837 alin. (1) NCPC, coroborat cu art. 846 alin. (8) NCPC,** ***este de 36.400 EUR, echivalentul a 190.685,04 Lei,*** **iar potrivit art. 835 alin. (2) NCPC,** ***"În cazul în care obiectul executării silite îl formează mai multe bunuri imobile distincte ale debitorului, procedura de vânzare prin licitație publică se va îndeplini pentru fiecare bun în parte."***

Executor Judecătoresc,
Măgureanu George

Camera Executorilor Judecătoresti de pe lângă Curtea de Apel Bucuresti
BIROUL EXECUTORILOR JUDECĂTOREŞTI ASOCIAŢI
LEANCA si MAGUREANU
Bucuresti - 031042, Str. Nerva Traian nr. 9, bl. M67, sc. 1, et. 1, ap. 4, Sector 3 C.I.F. RO 33229265
Cont consemnari: RO06 BREL 0002 0006 3741 0102 LIBRA INTERNET BANK - Bucuresti
fax: 021 320 68 35; Mobil: 0729 715 342 e-mail: bejamagureanu@gmail.com

I. Imobilul situat în Județul Ilfov, localitatea Snagov, identificat cu nr. cadastral 6129, înscris în CF cu nr. 103976, cu o suprafață de 1.600 mp, începe de la 11.200 EURO;
II. Imobilul situat în Județul Ilfov, localitatea Snagov, identificat cu nr. cadastral 6117, înscris în CF cu nr. 103977, cu o suprafață de 2.400 mp, începe de la 16.800 EURO;
III. Imobilul situat în Județul Ilfov, localitatea Snagov, identificat cu nr. cadastral 6121, înscris în CF cu nr. 104720, cu o suprafață de 1.200 mp, începe de la 8.400 EURO;

ÎN TOTAL: 190.685,04 Lei, contravaloarea a 36.400 Euro.

Vânzarea va avea loc la sediul Biroului Executorilor Judecătorești Asociați "Leancă și Măgureanu" din București - 031042, str. Nerva Traian nr. 9, bl. M67, sc. A, et. 1, ap. 4, sector 3, *(cod acces interfon 04)*.

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 imobilele urmărite silit să se prezinte la data, locul și ora stabilite pentru vânzare, având asupra lor cartea de identitate și până la această dată să prezinte oferte de cumpărare.

Potrivit dispozițiilor art. 839 alin. (1) lit. L) NCPC, ofertanții trebuie să consemneze la dispoziția executorului judecătoresc, cel mai târziu până la termenul de vânzare (cu o zi înainte), o garanție de participare de cel puțin 10% din prețul de pornire al licitației imobilelor în contul de consemnări în LEI nr. RO06 BREL 0002 0006 3741 0102 (RON), deschis la Libra Bank sucursala Berceni, pe seama și la dispoziția BEJA LEANCĂ și MĂGUREANU, CIF. RO 33229265, pentru dosarul de executare mai sus menționat, iar în situația în care oferta de cumpărare este mai mică decât prețul de pornire al licitației termenul limită pentru depunerea acesteia însoțită de dovada consemnării este ziua premergătoare licitației.

Publicația s-a întocmit la sediul biroului, azi 30.10.2026, cf. art. 839 alin. (1)-(3) NCPC în 12 (douăsprezece) exemplare pentru:

1) - Dosar execuțional nr. 14/2022;
2) - la sediul organului de executare, respectiv la sediul B.E.J.A Leancă și Măgureanu;
3) - sediul instanței de executare, respectiv la Judecătoria Buftea, fax : 037 221 88 47;
4) – la locul situării imobilelor urmărite (Ilfov);
5) - la sediul Primăriei Snagov;
6) – ANAF Ilfov, fax : 021 351 56 12;
7) - Registrul electronic de publicitate a vânzării bunurilor supuse executării silite;
8) - B.E.J. Răduță Nicoleta cu referire la dosarul de executare silită nr. 76/2023;

Pentru comunicare și înștiințare, conform art. 839 alin. (1) NCPC, către:
9) - creditoarea ELLIS RUXANDRA - CORNELIA - ȘTEFANIA;
10) - debitorul OPREA GABRIEL;

În conformitate cu dispozițiile art. 844 alin. (2) coroborat cu art. 768 alin. (2) NCPC, creditorii urmăritori, intervenienții, coproprietarii pe cote părți și titularii unui drept de preemțiune nu au obligația de a depune garanția de participare.

Prezenta publicație de vânzare a fost întocmită azi 30.10.2026, la sediul biroului precizat în antet și preambul, conține 3 pagini și poate fi contestată în termen de 15 zile de la data comunicării la Judecătoria Buftea.

Executor Judecătoresc,
Măgureanu George

MAGUREANU GEORGE
Digitally signed by MAGUREANU GEORGE
Date: 2026.11.04 10:21:42 +02'00'