



Dosare executare silită conexe nr. 3685/2025 și nr. 3686/2025

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 1/08 IANUARIE 2026

Noi, **Societate Civilă Profesională de Executori Judecătorești Coșoreanu & Asociații**, executori judecătorești numiți în circumscripția Curții de Apel București, cu toate datele de identificare din antet,

Potrivit dispozițiilor art. 839 Cod procedură civilă, aducem la cunoștință generală următoarele:

În data de **02 FEBRUARIE 2026, ora 12:00**, va avea loc la sediul SCPEJ Coșoreanu & Asociații din București, str. Theodor Speranția nr. 65, sector 3 vânzarea la licitație publică a următoarelor imobile, proprietatea debitorului **GLOBAL BUSINESS ADMINISTRATION S.R.L.**, respectiv:

1. imobilul compus din teren intravilan în suprafață de 48 m.p., situat în Ștefăneștii de Jos, jud. Ilfov, Tarla 44, Parcela 337 Lot 6 (complex Cosmopolis), identificat cu număr cadastral 50336, întabulat în Cartea Funciară nr. 50336 a loc. Ștefăneștii de Jos, având destinație grădină, împreună cu:

- cota indiviză de 0,0963% din imobilul situat în com. Ștefăneștii de Jos, jud. Ilfov, T44, P337, lot 101, 103, 186, 198, compus din teren intravilan în suprafață totală de 7.129 m.p., identificat cu număr cadastral 50276, înscris în Cartea Funciară nr. 50276 a loc. Ștefăneștii de Jos, precum și din spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, suprastructură, utilități (mai puțin cele care în conformitate cu legislația română în vigoare vor intra în proprietatea furnizorilor de utilități) cele prevăzute mai sus având scop enumerativ și nu limitativ, amenajate pe acestea,

- cota indiviză de 0,0963% din imobilul situat în com. Ștefăneștii de Jos, jud. Ilfov, T44, P337, lot 173, 174, 175, 176 și 184, compus din teren intravilan în suprafață totală de 2.421 m.p., identificat cu număr cadastral 50258, înscris în Cartea Funciară nr. 50258 a loc. Ștefăneștii de Jos, precum și din spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, suprastructură, utilități (mai puțin cele care în conformitate cu legislația română în vigoare vor intra în proprietatea furnizorilor de utilități) cele prevăzute mai sus având scop enumerativ și nu limitativ, amenajate pe acestea,

- cota indiviză de 0,0963% din imobilul situat în com. Ștefăneștii de Jos, jud. Ilfov, T44, P337, lot 76, 121, 125, 171 și 199/1, compus din teren intravilan în suprafață totală de 7.223 m.p., identificat cu număr cadastral 50292, înscris în Cartea Funciară nr. 50292 a loc. Ștefăneștii de Jos, precum și din spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, suprastructură, utilități (mai puțin cele care în conformitate cu legislația română în vigoare vor intra în proprietatea furnizorilor de utilități) cele prevăzute mai sus având scop enumerativ și nu limitativ, amenajate pe acestea,

- dreptul de servitute de trecere asupra terenurilor cu destinație de căi de acces la drumul public, respectiv Șoseaua de Centură, terenuri având

numere cadastrale 54/92/1, 54/94/2, 54/1/2, 52/2/2, 49 și 50318 întabulate în Cărțile Funciare nr. 2557, 2550, 2552, 2554, 1029 și 50318 ale localității Ștefăneștii de Jos,

2. imobilul compus din teren intravilan în suprafață de 12 m.p., situat în Ștefăneștii de Jos, jud. Ilfov, Tarla 44, Parcela 337 (complex Cosmopolis), identificat cu număr cadastral 50479, întabulat în Cartea Funciară nr. 50479 a loc. Ștefăneștii de Jos, având destinație loc de parcare (cod 3H313), împreună cu:

- cota indiviză de 0,0241% din imobilul situat în com. Ștefăneștii de Jos, jud. Ilfov, T44, P337, lot 101, 103, 186, 198, compus din teren intravilan în suprafață totală de 7.129 m.p., identificat cu număr cadastral 50276, înscris în Cartea Funciară nr. 50276 a loc. Ștefăneștii de Jos, precum și din spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, suprastructură, utilități (mai puțin cele care în conformitate cu legislația română în vigoare vor intra în proprietatea furnizorilor de utilități) cele prevăzute mai sus având scop enumerativ și nu limitativ, amenajate pe acestea,

- cota indiviză de 0,0241% din imobilul situat în com. Ștefăneștii de Jos, jud. Ilfov, T44, P337, lot 173, 174, 175, 176 și 184, compus din teren intravilan în suprafață totală de 2.421 m.p., identificat cu număr cadastral 50258, înscris în Cartea Funciară nr. 50258 a loc. Ștefăneștii de Jos, precum și din spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, suprastructură, utilități (mai puțin cele care în conformitate cu legislația română în vigoare vor intra în proprietatea furnizorilor de utilități) cele prevăzute mai sus având scop enumerativ și nu limitativ, amenajate pe acestea,

- cota indiviză de 0,0241% din imobilul situat în com. Ștefăneștii de Jos, jud. Ilfov, T44, P337, lot 76, 121, 125, 171 și 199/1, compus din teren intravilan în suprafață totală de 7.223 m.p., identificat cu număr cadastral 50292, înscris în Cartea Funciară nr. 50292 a loc. Ștefăneștii de Jos, precum și din spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, suprastructură, utilități (mai puțin cele care în conformitate cu legislația română în vigoare vor intra în proprietatea furnizorilor de utilități) cele prevăzute mai sus având scop enumerativ și nu limitativ, amenajate pe acestea,

- dreptul de servitute de trecere asupra terenurilor cu destinație de căi de acces la drumul public, respectiv Șoseaua de Centură, terenuri având numere cadastrale 54/92/1, 54/94/2, 54/1/2, 52/2/2, 49 și 50318 întabulate în Cărțile Funciare nr. 2557, 2550, 2552, 2554, 1029 și 50318 ale localității Ștefăneștii de Jos,

3. imobilul compus din teren intravilan în suprafață de 12 m.p., situat în Ștefăneștii de Jos, jud. Ilfov, Tarla 44, Parcela 337 (complex Cosmopolis), identificat cu număr cadastral 50480, întabulat în Cartea Funciară nr. 50480 a loc. Ștefăneștii de Jos, având destinație loc de parcare (cod 3H314), împreună cu:

- cota indiviză de 0,0241% din imobilul situat în com. Ștefăneștii de Jos, jud. Ilfov, T44, P337, lot 101, 103, 186, 198, compus din teren intravilan în suprafață totală de 7.129 m.p., identificat cu număr cadastral 50276, înscris în Cartea Funciară nr. 50276 a loc. Ștefăneștii de Jos, precum și din spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, suprastructură, utilități (mai puțin cele care în conformitate cu legislația română în vigoare vor intra în proprietatea furnizorilor de utilități) cele prevăzute mai sus având scop enumerativ și nu limitativ, amenajate pe acestea,

- cota indiviză de 0,0241% din imobilul situat în com. Ștefăneștii de Jos, jud. Ilfov, T44, P337, lot 173, 174, 175, 176 și 184, compus din teren intravilan în suprafață totală de 2.421 m.p., identificat cu număr cadastral 50258, înscris în Cartea Funciară nr. 50258 a loc. Ștefăneștii de Jos, precum și din spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, suprastructură, utilități

(mai puțin cele care în conformitate cu legislația română în vigoare vor intra în proprietatea furnizorilor de utilități) cele prevăzute mai sus având scop enumerativ și nu limitativ, amenajate pe acestea,

- cota indiviză de 0,0241% din imobilul situat în com. Ștefăneștii de Jos, jud. Ilfov, T44, P337, lot 76, 121, 125, 171 și 199/1, compus din teren intravilan în suprafață totală de 7.223 m.p., identificat cu număr cadastral 50292, înscris în Cartea Funciară nr. 50292 a loc. Ștefăneștii de Jos, precum și din spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, suprastructură, utilități (mai puțin cele care în conformitate cu legislația română în vigoare vor intra în proprietatea furnizorilor de utilități) cele prevăzute mai sus având scop enumerativ și nu limitativ, amenajate pe acestea,

- dreptul de servitute de trecere asupra terenurilor cu destinație de căi de acces la drumul public, respectiv Șoseaua de Centură, terenuri având numere cadastrale 54/92/1, 54/94/2, 54/1/2, 52/2/2, 49 și 50318 întabulate în Cărțile Funciare nr. 2557, 2550, 2552, 2554, 1029 și 50318 ale localității Ștefăneștii de Jos,

4. imobilul compus din teren intravilan în suprafață de 12,50 m.p., conform măsurătorilor și în suprafață de 12 m.p. conform extrasului de carte funciară, situat în Ștefăneștii de Jos, jud. Ilfov (complex Cosmopolis), identificat cu număr cadastral 54/43/2, întabulat în Cartea Funciară nr. 52878 (nr. CF vechi 3025) a loc. Ștefăneștii de Jos, având destinație loc de parcare (fostă parcare 1T1-1-2, conform numerotării stabilite initial de proprietarul ansamblului), împreună cu:

- cota indiviză de 0,0193%, reprezentând o suprafață în coproprietate de 6,5349 m.p. de teren, din imobilele reprezentând proprietatea comună, forțată și perpetuă și corespunzătoare Fazei I din Complexul Rezidențial "COSMOPOLIS", având numere cadastrale 54/92/18, 54/92/19, 54/92/20, 54/92/21, 54/92/22, 54/92/23, întabulate în Cartea Funciară cu numerele 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579 ale localității Ștefăneștii de Jos, compuse din teren intravilan în suprafață totală de 33.859,50 m.p. și din construcțiile amplasate pe acestea, cu destinație de piscină, având numere cadastrale 54/92/19/C1 și 54/92/23/C1 în suprafață de 921 m.p. și respectiv 909 m.p., precum și cota parte totală de 193/1.000.000 (0,0193%) din spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, suprastructura, utilități (mai puțin cele care în conformitate cu legislația română în vigoare vor intra în proprietatea furnizorilor de utilități) cele prevăzute mai sus având scop enumerativ și nu limitativ,

- cota indiviză de 0,0193%, reprezentând o suprafață în coproprietate de 2,6723 m.p. de teren, din imobilul compus din teren în suprafață de 13.846,18 m.p., având destinație de cale de acces, corespunzătoare Fazei I din Complexul Rezidențial Cosmopolis, având număr cadastral 54/92/1, întabulat în Cartea Funciară nr. 2557 a loc. Ștefăneștii de Jos.

Observații conform raportului de evaluare:

Grădina parte a Imobilului Subiect este fizic alocată unui apartament. Aceasta nu are alt acces fizic creat, conform celor observate la momentul inspecției, nefiind utilizabilă decât împreună cu acel apartament. Evaluarea este realizată sub ipoteza specială a unui spațiu distinct, conform identificării cadastrale (imobil distinct) (vz și Cap. II.4-5, Cap. IV) (vz și Cap. II.4-7, Cap. IV).

Licitația începe de la următoarele prețuri, ce reprezintă prețurile la care au fost evaluate imobilele anterior precizate, conform raportului de expertiză tehnică evaluatoare întocmit în prezentul dosar de executare:

1. suma de 104.703,72 lei, inclusiv TVA21% (86.532 lei, la care s-a adăugat TVA21%, în sumă de 18.171,72 lei), pentru imobilul compus din teren intravilan în suprafață de 48 m.p., situat în Ștefăneștii de Jos, jud. Ilfov, Tarla 44, Parcela 337 Lot 6 (complex Cosmopolis), identificat cu număr cadastral 50336, întabulat în Cartea Funciară nr. 50336 a loc. Ștefăneștii de Jos, având destinație grădină,

2. suma de 27.099,16 lei, inclusiv TVA21% (22.396 lei, la care s-a adăugat TVA21%, în sumă de 4.703,16 lei), pentru imobilul compus din teren intravilan în suprafață de 12 m.p., situat în Ștefăneștii de Jos, jud. Ilfov, Tarla 44, Parcela 337 (complex Cosmopolis), identificat cu număr cadastral 50479, întabulat în Cartea Funciară nr. 50479 a loc. Ștefăneștii de Jos, având destinație loc de parcare (cod 3H313),

3. suma de 27.099,16 lei, inclusiv TVA21% (22.396 lei, la care s-a adăugat TVA21%, în sumă de 4.703,16 lei), pentru imobilul compus din teren intravilan în suprafață de 12 m.p., situat în Ștefăneștii de Jos, jud. Ilfov, Tarla 44, Parcela 337 (complex Cosmopolis), identificat cu număr cadastral 50480, întabulat în Cartea Funciară nr. 50480 a loc. Ștefăneștii de Jos, având destinație loc de parcare (cod 3H314),

4. suma de 27.099,16 lei, inclusiv TVA21% (22.396 lei, la care s-a adăugat TVA21%, în sumă de 4.703,16 lei), pentru imobilul compus din teren intravilan în suprafață de 12,50 m.p., conform măsurătorilor și în suprafață de 12 m.p. conform extrasului de carte funciară, situat în Ștefăneștii de Jos, jud. Ilfov (complex Cosmopolis), identificat cu număr cadastral 54/43/2, întabulat în Cartea Funciară nr. 52878 (nr. CF vechi 3025) a loc. Ștefăneștii de Jos, având destinație loc de parcare (fostă parcare 1T1-1-2, conform numerotării stabilite inițial de proprietarul ansamblului).

În conformitate cu dispozițiile art. 846 alin. 2 și 3 Cod procedura civilă, vânzarea la licitație se va efectua separat pentru fiecare corp de proprietate, prin urmare, strigările vor fi efectuate separat pentru fiecare număr cadastral distinct, în ordinea menționată în prezenta publicație.

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.

După epuizarea strigarilor pentru primul corp de proprietate și declararea adjudecatărilor, se vor începe strigarile pentru numărul cadastral următor, până la recuperarea integrală a creanței.

Dacă s-a recuperat integral creanța prin efectuarea strigarilor doar pentru o parte din numerele cadastrale, vânzarea la licitație a corpurilor de proprietate rămase nu se va mai tine.

Executarea silită se efectuează în baza:

- cererii de executare silită formulate de creditorul **GARANTI BANK S.A.**, cu sediul în Municipiul București, Șos. Fabrica de Glucoza, Nr.5, BUSINESS CENTER NOVO PARK 3, Clădirea F, Et. 5-6, Sector 2, în contradictoriu cu debitorul **GLOBAL BUSINESS ADMINISTRATION S.R.L.**, cu sediul în Municipiul București, STR. PECHEA, NR.32-36, BIROUL NR. 10, ET.1, Sector 1,
- titlului executoriu reprezentat de Contract de credit nr. 43814/29.07.2021, condiții generale și condiții speciale, astfel cum a fost modificat și completat

- prin actele adiționale nr. 1/20.08.2021, nr. 2/06.10.2021, nr. 3/23.02.2022, nr. 4/24.05.2022, nr. 5/25.08.2022,
- încheierii de încuviințare a executării silite din data de 23.07.2025, pronunțată de Judecătoria Sectorului 1, în dosarul numărul 28455/299/2025,
 - titlului executoriu reprezentat de Contract de credit nr. 13554/06.07.2011- condiții generale și condiții speciale, astfel cum a fost modificat și completat prin actele adiționale nr. 1/19.01.2012, nr. 2/15.04.2013, nr. 4/14.11.2013, nr. 5/07.08.2014, nr. 6/27.02.2015, nr. 7/27.11.2015, nr. 8/11.01.2016, nr. 9/10.02.2016, nr. 10/26.04.2017, nr. 11/14.12.2017, nr. 12/26.04.2018, nr. 13/29.05.2019, nr. 14/21.04.2020, nr. 15/03.02.2021, nr. 16/20.08.2021, nr. 17/23.02.2022, nr. 18/24.05.2022, nr. 19/25.08.2022, Contract de credit nr. 45043/20.08.2021 - condiții generale și condiții speciale, astfel cum a fost modificat și completat prin actele adiționale nr. 1/23.02.2022, nr. 2/24.05.2022, nr. 3/25.08.2022,
 - încheierii de încuviințare a executării silite din data de 21.07.2025, pronunțată de Judecătoria Sectorului 1, în dosarul numărul 28457/299/2025,
 - încheierii de conexare a executărilor silite emisă la data de 25 noiembrie 2025,
 - încheierii emise de executorul judecătoresc în data de 08 ianuarie 2026, cu privire la stabilirea valorii de circulație a imobilelor urmărite silit,
 - încheierii emise de executorul judecătoresc în data de 08 ianuarie 2026, cu privire la stabilirea prețurilor imobilelor urmarite silit, a termenului în vederea vânzării acestora la licitație publică și actualizarea cheltuielilor de executare.

Imobilele sunt grevate de sarcini, respectiv:

- somatie dosar executare nr. 3686/2025, notata in favoarea creditorului GARANTI BANK S.A., conform incheierilor si extraselor de carte funciara pentru informare, emise de OCPI Ilfov - BCPI Buftea.

- somatie dosar executare nr. 3685/2025, notata in favoarea creditorului GARANTI BANK S.A., conform incheierilor si extraselor de carte funciara pentru informare, emise de OCPI Ilfov - BCPI Buftea.

Toți cei care pretind vreun drept asupra imobilelor sunt obligati să-l aducă la cunoștință executorului judecătoresc, în scris, înainte de data stabilita pentru vanzare, in termenul si sub sanctiunile prevazute 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, așa 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 SCPEJ Coșoreanu & Asociații in timpul programului de lucru cu publicul între orele 09.00-16.00 cel tarziu in 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. In aceste cazuri, dacă valoarea creanței ipotecare sau privilegiate ori valoarea cotei-părți a proprietarului nu acoperă cuantumul garanției mentionate anterior, se va completa diferența.

Cauțiunea va fi consemnată la orice unitate a Libra Internet Bank SA, pe numele și la dispoziția SCPEJ Coșoreanu & Asociații, CIF RO 41007570, în contul deschis la Libra Internet Bank SA, Sucursala Rahova, cod IBAN RO31 BREL 0002 0018 6838 0101 – LEI.

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, procura autentică în original, dacă este cazul, iar persoanele juridice trebuie să prezinte certificatul de înmatriculare (în copie conformă cu originalul), decizia asociatului unic sau hotărârea adunării generale a asociaților/ acționarilor (original) și dovada mandatului acordat persoanei care participă la vânzarea la licitație (original) care să precizeze întinderea acestuia și un certificat constatator emis de registrul comerțului valabil.

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.

Prezenta publicație de vânzare, ce conține 6 (șase) pagini, a fost emisă în 14 (paisprezece) exemplare care vor fi depuse, comunicate, afisate 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 procedura civilă,
 - creditorului urmaritor **GARANTI BANK S.A.**, cu sediul în Municipiul București, Șos. Fabrica de Glucoza, Nr.5, BUSINESS CENTER NOVO PARK 3, Clădirea F, Et. 5-6, Sector 2 ,
 - debitorului, proprietar al imobilului urmarit, **GLOBAL BUSINESS ADMINISTRATION S.R.L.**, cu sediul în Municipiul București, STR. PECHEA, NR.32-36, BIROUL NR. 10, ET.1, Sector 1,
 - debitorului principal al raportului obligational, **ROMATERMIT CONSTRUCT S.R.L.**, nr. de ordine în Registrul Comerțului J23/739/2003, cu sediul în com. Jilava, Prel. Șos. Giurgiului nr. 33A, jud. Ilfov, în insolvență, prin lichidator judiciar C.I.I. CRISTESCU VALERIA GEORGETA, cu sediul în Brăila, Bd. Al. I. Cuza nr. 3, parter, birou 2, jud. Brăila,
 - organului fiscal local, **ADMINISTRAȚIA JUDEȚEANĂ A FINANȚELOR PUBLICE ILFOV**, cu sediul în București, str. Lucrețiu Pătrășcanu nr. 10, sector 3;
 - organului fiscal local, **ADMINISTRAȚIA JUDEȚEANĂ A FINANȚELOR PUBLICE ILFOV**, cu sediul în București, str. Caransebeș nr. 1, sector 1,
- III. câte un exemplar se va afișa, conform art. 839 alin. 3 Cod procedura civilă,
 - la Judecătoria Sectorului 1 București,
 - la Primăria Ștefăneștii de Jos, jud. Ilfov,
 - la sediul organului de executare,
 - la locul situării imobilelor;
- IV. pentru îndeplinirea procedurii prevăzute de art. 839 alin. 4 Cod procedura civilă, se va proceda la:
 - publicarea în extras într-un ziar de circulație națională,
 - publicarea în Registrul electronic de publicitate a vânzării bunurilor supuse executării silite, pe pagina de internet www.unejr.ro a U.N.E.J,
 - publicarea pe pagina de internet www.executaresilite.ro a SCPEJ Coșoreanu & Asociații.

Executor Judecătoresc,
Ștefan Florin Cătălin