



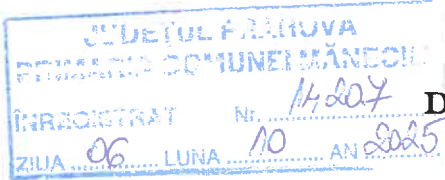
sediu Strada Constantin Dobrogeanu Gherea, numărul 61, Clădirea
Volo Lake, Spațiul D3, Municipiul București – Sectorul 1
e-mail office@bej-bucuresti.ro
tel 0 311 047 842, fax 0 318 149 526
CIF RO 31319 760
cont RO28 BREL 0002 0007 1511 0101 deschis la
cons. Libra Internet Bank S.A.



act 92.559.806

Dosar executare nr. 155/2024

26.09.2025



PUBLICAȚIE

DE VÂNZARE IMOBILIARĂ II

1 Subsemnatul, BĂTĂILĂ VLAD, executor judecătoresc în cadrul BEJ BĂTĂILĂ VLAD, de pe lângă
Judecătoria Sectorul 1 – Curtea de Apel București, cu sediul în Strada Constantin Dobrogeanu Gherea,
numărul 61, Clădirea Volo Lake, Spațiul D3, Municipiul București – Sectorul 1, cod poștal 013 762, Româ-
5 nia, numit prin Ordinul Ministrului Justiției, având în vedere cererea de executare silită nr. 155/2024 din
data de 26.02.2024, ce face obiectul dosarului de executare silită numărul 155 din data de 26.02.2024,
având creditor pe BANCA TRANSILVANIA S.A., CIF RO5 022 670, cu sediul în Bulevardul Dimitrie
Pompeiu, numărul 6A, Clădirea Olympus House, etajul 2, Municipiul București – Sectorul 2, România,
având adresa de corespondență în Strada Gara Herăstrău, numărul 4, Clădirea Green Court A, etajul 11,
Municipiul București – Sectorul 2, cod poștal 020 334, România, iar debitori pe :

- 10 – SMART TOP CONSTRUCT S.R.L., CIF RO36 964 295, cu ultimul sediu cunoscut în
Splaiul Independenței, numărul 202B, camera 35, Municipiul București – Sectorul 6, România;
– dl. ENGERLEIN Alexandru-Iulian, cu ultimul domiciliu cunoscut în Strada Ortansei,
numărul 114i, Comuna Clinceni, Județul Ilfov, România;
– dna. ENGERLEIN Ana-Maria, cu ultimul domiciliu cunoscut în Strada Ortansei, numărul 114i,
15 Comuna Clinceni, Județul Ilfov, România,

în baza: Contract de credit nr. 9992838 din 13.11.2020, însoțit de Contract de fidejusiune
nr. 9992838/FID/1 din 13.11.2020 și de Contract de fidejusiune nr. 9992838/FID/2 din 13.11.2020,

în conformitate cu dispozițiile art. 839 alin. (1) din Codul de procedură civilă din 2010, republicat
în 2015, cu modificările și completările ulterioare, aducem la cunoștință generală că în data de
20 23.10.2025 ora 14 : 00 la sediul Biroului Executorului Judecătoresc Bătăilă Vlad va avea loc vânzarea la
licitație publică a cotei de 1/3 pe care debitorii dl. ENGERLEIN Alexandru-Iulian și dna. ENGERLEIN
Ana-Maria o dețin asupra bunului imobil, de tip teren intravilan situat în Cheia, Jud. Prahova, în
suprafața totală de 1.250 mp, T 53, P – parte din P F1024, identificat prin nr. de carte funciara 20596 -
Maneciu și prin nr. cadastral 20596, la prețul de 29.139,39 RON, reprezentând 75% din pretul de
25 evaluare al cotelor, stabilit prin raportul de expertiză imobil, act înregistrat la noi în 11.08.2025,
intocmit de expert evaluator EVAL TRANSILVANIA CONSULTING SRL. Valoarea imobilului a fost fixată
de către executor prin încheiere de stabilire preț, conform actelor aflate la dosarul execuțional.

Imobilul se vinde, conform extrasului de carte funciara, obținut de pe portalul electronic al ANCPI,
ca urmare a protocolului ANCPI-UNEJ, cu următoarele sarcini:

- 30 C2) Se radiază dreptul de ipoteca de sub C1, înscris prin încheierea nr. 9527/14.11.2013; C3) Se no-
tează urmărirea silită imobiliară asupra unei cote de 1/3 din imobilul înscris în prezenta carte funciara,
pentru suma de 28.008,47 lei, reprezentând obligația de plată actualizată și cheltuieli de executare,
împotriva debitorului Dan Florentin Mugurel (de sub B.6.1), la cererea B.E.J. Frunză Raluca-Ioana în
dosar executare nr. 578/2022; C4) Se notează urmărirea silită imobiliară asupra unei cote de 1/3 din imo-
35 bilul înscris în prezenta carte funciara, pentru suma de 534.106,50 lei, reprezentând debit și cheltuieli

de executare, împotriva debitorilor Engerlein Alexandru-Iulian și Engerlein Ana-Maria (de sub B.7), la cererea B.E.J. Bătăilă Vlad în dosar de executare nr. 155/2024 ; C5) Se notează urmărirea silită imobiliară asupra unei cote de 1/3 din imobilul înscris în prezenta carte funciară, pentru suma de 79224,96 lei, reprezentând debit și cheltuieli de executare, împotriva debitorului Engerlein Alexandru-Iulian (de sub B.7.2), la cererea B.E.J. Bătăilă Vlad în dosar de executare nr. 950/2024 ; C6) Se notează urmărirea silită imobiliară asupra unei cote de 1/3 din imobilul înscris în prezenta carte funciară, pentru suma de 47.554,17 lei, reprezentând debit și cheltuieli de executare, împotriva debitorului Engerlein Alexandru-Iulian (de sub B.7.2), la cererea B.E.J. Bătăilă Vlad în dosar de executare nr. 951/2024 ; C7) Se notează urmărirea silită imobiliară asupra unei cote de 1/3 din imobilul înscris în prezenta carte funciară, pentru suma de 5.741,26 lei cu accesorii, împotriva debitorului Engerlein Alexandru-Iulian (de sub B.7.2), la cererea B.E.J. Bătăilă Vlad în dosar de executare nr. 953/2024 ; C8) Se notează urmărirea silită imobiliară în dosar de executare nr 954/2024 pentru recuperarea sumei totale de 13784,61 LEI reprezentând debit și cheltuieli de executare în favoarea creditoarei Banca Transilvania SA, la cererea executorului judecătoresc Bătăilă Vlad (asupra cotei părți din imobil proprietatea numitului Engerlein Alexandru-Iulian).

Prezenta publicație de vânzare va fi afișată în conformitate cu prev. art. 839 alin. (3) și publicată în conformitate cu prev. art. 839 alin. (4) din Codul de procedură civilă, urmând a fi încheiate în acest sens procese-verbale ce vor fi depuse la dosarul execuțional.

De asemenea, în condițiile art. 35 alin. (2) din Legea nr. 188/2000, republicată, publicitatea vânzării imobiliare se va face și prin intermediul Registrul electronic de publicitate a vânzării bunurilor supuse executării silite ținut de Uniunea Națională a Executorilor Judecătorești.

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 imobilului urmărit silit să se prezinte la data, locul și ora stabilită pentru vânzare, având asupra lor cartea de identitate și până la această dată să depună oferte de cumpărare. În conf. cu disp. art 844 alin. (1) din Codul de procedură civilă, termenul-limită pentru depunerea ofertei de cumpărare însoțite de dovada consemnării garanției de participare este 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.

Conf. prev. art. 846 alin. (8) din Codul de procedură civilă, în cazul în care la prima licitație nu este oferit nici prețul la care imobilul a fost evaluat, vânzarea se va amâna la un alt termen, de cel mult 30 de zile, pentru care se va face o nouă publicație, în condițiile art. 839, cu excepția publicării anunțului într-un ziar de circulație națională sau locală. La acest termen, licitația va începe de la prețul de 75% din prețul de pornire al primei licitații. Dacă nu se obține prețul 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 prețul de pornire al primei licitații. Vânzarea se va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă prețul de la care începe licitația.

Conf. prev. art. 846 alin. (9) din Codul de procedură civilă, dacă nici la a doua licitație imobilul nu a fost adjudecat, la cererea creditorului, executorul judecătoresc va putea stabili o nouă licitație. La termenul stabilit, licitația va începe de la prețul de 50% din prețul de pornire al primei licitații. Dacă nu se obține acest preț și există cel puțin 2 licitatori, bunul va fi vândut, la acest termen, la cel mai mare preț oferit, chiar dacă acesta din urmă este mai mic decât valoarea creanței ori a garanției. Vânzarea se va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă prețul de pornire al acestei licitații.

Potrivit dispozițiilor art. 839 alin. (1) lit. l) din Codul de procedură civilă, până la termenul de vânzare, ofertanții trebuie să consemneze la dispoziția executorului judecătoresc, în contul nr. RO28 BREL 0002 0007 1511 0101—cont de consemnări, deschis la Libra Internet Bank S.A. pe seama și la dispoziția BEJ BĂTĂILĂ VLAD, CIF RO 31319760, o garanție de participare de cel puțin 10% din prețul de pornire a licitației imobilului, în sumă de 2.913,94 RON. Dovada consemnării va fi atașată ofertei de cumpărare ce va cuprinde prețul oferit și condițiile de plată.

În conformitate cu disp. art. 844 din Codul de procedură civilă, creditorii urmăritori și intervenienții (dacă au rang util de preferință), coproprietarii pe cote părți și titularii unui drept de preemțiune nu au obligația de a depune garanția de participare, cu mențiunea că dacă valoarea creanței ipotecare sau

privilegiate ori valoarea cotei-părți a proprietarului nu acoperă cuantumul garanției stabilite trebuie să completeze diferența.

Menționăm că imobilul se vinde grevat de drepturile de uzufruct, uz, abitație sau servitute, intabulate ulterior înscrierii vreunei ipoteci, și că, în cazul în care creanțele creditorilor urmăritori nu ar fi acoperite la prima licitație, se va proceda în aceeași zi la o nouă licitație pentru vânzarea imobilului liber de acele drepturi. Prețul de la care vor începe aceste licitații va fi cel prevăzut la art. 846 alin. (6) și (7) din Codul de procedură civilă.

Executor judecătoresc,
BĂTĂILĂ VLAD



