



sediu Strada Constantin Dobrogeanu Gherea, numărul 61, Clădirea Volo Lake, Spațiul D3, Municipiul București – Sectorul 1  
e-mail office@bej-bucuresti.ro  
☎ tel 0311 047 842, fax 0318 149 526  
CIF RO31319760  
cont RO28 BREL 0002 0007 1511 0101 deschis la  
cons. Libra Internet Bank S.A.



act 105341872

Dosar executare nr. 155/2024

14.01.2026

## PUBLICAȚIE DE VÂNZARE IMOBILIARĂ

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, România, 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 Independentei, 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 ;  
15 – dna. ENGERLEIN Ana-Maria, cu ultimul domiciliu cunoscut în Strada Ortansei, numărul 114i, Comuna Clinceni, Județul Ilfov, România,

în baza :

1. Contract de credit nr. 9992838 din 13.11.2020 (emitent: creditor BANCA TRANSILVANIA SA);
2. Contract de fidejusiune nr. 9992838/FID/1 din 13.11.2020;
3. Contract de fidejusiune nr. 9992838/FID/2 din 13.11.2020,

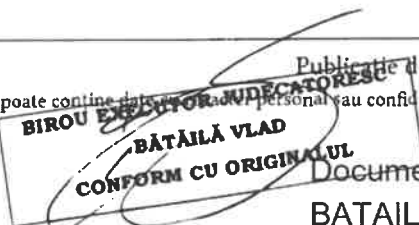
20 în conformitate cu dispozițiile art. 839 alin. (1) din Codul de procedură civilă din 2010, republicat în 2015, cu modificările și completările ulterioare, aducem la cunoștință generală că în data de 18.02.2025 ora 10 : 00 la sediul Biroului Executorului Judecătoresc Bătăilă Vlad va avea loc vânzarea la licitație publică a bunului imobil, de tip teren intravilan, în suprafața de 501 mp, situat în Clinceni, Jud. Ilfov, T 29/2, P 169/23, 169/1/24, identificat prin nr. de carte funciara 57958 și prin nr. cadastral 57958, având  
25 proprietari pe dl. ENGERLEIN Alexandru-Iulian, cota parte indiviză 1/1, dna. ENGERLEIN Ana-Maria, cota parte indiviză 1/1, împreună cu drumurile de acces, respectiv, imobil, de tip teren intravilan, în suprafața de 142 mp, situat în Clinceni, Jud. Ilfov, T 29/2, P 169/23, 169/1/24, identificat prin nr. de carte funciara 57959 și prin nr. cadastral 57959, având proprietari pe dna. ENGERLEIN Ana-Maria, cota parte indiviză 1/1, dl. ENGERLEIN Alexandru-Iulian, la prețul de 134.339 RON, reprezentând 100%  
30 din prețul de evaluare, stabilit conform raportului de evaluare nr. 2 412 302 din 19.12.2024 (emitent: EVAL TRANSILVANIA CONSULTING SRL)

Valoarea imobilului a fost fixată de către executor prin încheiere de stabilire preț, conform actelor aflate la dosarul execuțional.

15 Imobilul se vinde, conform extrasului de carte funciara de la data prezentei, documente aflate la dosarul execuțional, obținut de pe portalul electronic al ANCPPI, ca urmare a protocolului ANCPPI-UNEJ, cu următoarele sarcini:

BEJ BĂTĂILĂ VLAD  
Dosar nr. 155/2024

Acest document poate conține date personale sau confidențiale!  
Publicație de vânzare imobiliară / 14.01.2026  
pagina 1



Document semnat electronic de

BATAILA VLAD

la data: 2026 01 15 09:15:26 +02:00

**Pentru bunul intabulat in CF sub nr. 57958:**

C1) Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:885092 LEI si celelalte obligatii aferente creditului, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1; C2) Se intabulează dreptul de ipotecă pentru valoarea de 900891 lei, (se modifică valoarea de 885092 lei înscrisă sub nr. 112186 din 11.03.2022, de sub C1) la care se adaugă cheltuielile de judecată și cele de executare silită; C3) Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:1075.68 LEI reprezentand sechestrul asigurator; C4) Se noteaza urmarirea silita in dosarul de executare nr. 155/2024, la cererea creditorului BANCA TRANSILVANIA SA, pentru suma de 533.956,50 Lei reprezentand obligatia de plata actualizata si cheltuieli de executare silita, privind dreptul de proprietate apartinand debitorilor ENGERLEIN ALEXANDRU-IULIAN si ENGERLEIN ANA-MARIA; C5) Se noteaza urmarirea silita pentru suma de 59458,60 LEI – si suma de 4026,84 lei -, la cererea creditorului S.C. ARABESQUE S.R.L. privind pe debitorul ENGERLEIN ALEXANDRU-IULIAN; C6) Se noteaza urmarirea silita imobiliara pentru suma de 79374,96 LEI, la cererea creditorului BANCA TRANSILVANIA SA, privind pe debitorul ENGERLEIN ALEXANDRU-IULIAN; C7) Se noteaza urmarirea silita pentru suma de 47704,17 Lei la cererea creditorului BANCA TRANSILVANIA S.A. privind pe debitorul ENGERLEIN ALEXANDRU-IULIAN; C8) Se notează urmărirea imobilului în dosarul de executare silită nr. 953/2024 pentru suma totală de 6835.96 lei, sumă compusă din debit si cheltuieli de executare silită, la cererea creditoarei Banca Transilvania SA pentru cota aparținând debitorului ENGERLEIN ALEXANDRU-IULIA; C9) Se noteaza urmarirea silita a imobilului pentru suma de 13934,61 LEI la cererea creditorului BANCA TRANSILVANIA SA privind debitorul ENGERLEIN ALEXANDRU-IULIAN; C10) Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:1075683 LEI reprezentand sechestrul asigurator.

**Pentru bunul intabulat in CF sub nr. 57959:**

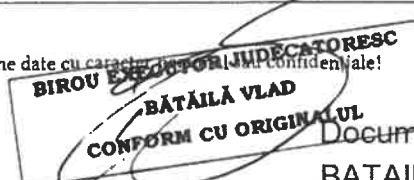
C1) Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:885092 LEI si celelalte obligatii aferente creditului, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1; C2) Se noteaza actul aditional la contractul de ipoteca aut sub nr. nr 481 din 10.03.2022, prin care partile modifica suma la 900891 lei; C3) Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:1075.68 LEI reprezentand sechestrul asigurator; C4) Se noteaza urmarirea silita pentru suma de 534031,50 lei, din care suma de 520988,68 de lei reprezinta debit restant, iar suma de 13042,82 de lei – reprezinta cheltuielile de executare silita, la cererea creditorului BANCA TRANSILVANIA SA privind pe debitorii ENGERLEIN ALEXANDRU-IULIAN și ENGERLEIN ANA-MARIA, sot; C5) Se noteaza urmarirea imobilului pentru suma totala de de 65.020,44 LEI, la cererea creditorului S.C. ARABESQUE S.R.L. privind pe debitorul ENGERLEIN ALEXANDRU-IULIAN; C6) Se noteaza urmarirea silita pentru suma de 79449,96 lei la cererea creditoarei BANCA TRANSILVANIA SA privind pe debitorul ENGERLEIN ALEXANDRU-IULIAN; C7) Se noteaza urmarirea silita pentru suma de 47779.17 lei, suma compusa din 42253.58 lei reprezentand debit si suma de 5525.59 lei reprezentand cheltuieli de executare, la cererea creditoarei BANCA TRANSILVANIA SA privind pe debitorul ENGERLEIN ALEXANDRU-IULIAN; C8) Se notează urmărirea silită asupra cotei din imobil până la concurența sumei totale de 6.760,96 Lei la solicitarea creditorului Banca Transilvania S.A. prin B.E.J. Bătăilă Vlad – privind pe debitor Engerlein Alexandru Iulian; C9) Se notează urmărirea silită asupra cotei din imobil până la concurența sumei totale de 14009,61 Lei la solicitarea creditorului Banca Transilvania S.A. – privind pe debitor Engerlein Alexandru Iulian; C10) Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:1075683 LEI reprezentand sechestrul asigurator.

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 Registrului 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 înainte 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



90 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.

95 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.

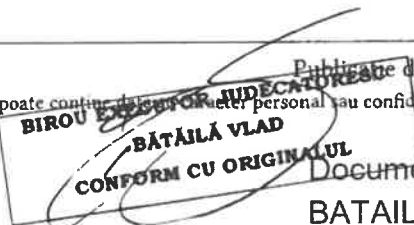
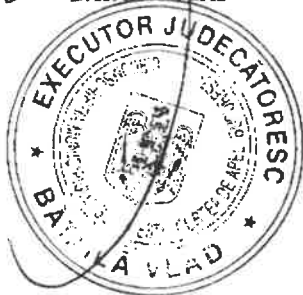
100 Conf. prev. art. 846 alin. (9) din Codul de procedură civilă, dacă nici la a doua licitație imobilul nu  
a fost adjudecat, la cererea creditorului, executorul judecătoresc va putea stabili o nouă licitație. La  
termenul stabilit, licitația va începe de la prețul de 50% din prețul de pornire al 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.

105 Potrivit dispozițiilor art. 839 alin. (1) lit. 1) 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 13433,90 RON. Dovada consemnării va fi atașată ofertei  
de cumpărare ce va cuprinde prețul oferit și condițiile de plată.

115 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  
privilegiată 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



**BIROU EXECUTOR JUDECATORESC**  
**BĂTAILĂ VLAD**  
**CONFORM CU ORIGINALUL**

Document semnat electronic de  
**BATAILA VLAD**

la data: 2026.01.15 09:15:26 +02:00'



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 RO31319760  
cont RO28 BREL 0002 0007 1511 0101 deschis la  
cons. Libra Internet Bank S.A.



act 105 465 687

Dosar executare nr. 155/2024

15.01.2026

## ÎNCHEIERE

## ÎNDREPTARE EROARE MATERIALĂ

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, România, 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 :

– 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, CNP 1 88 08 01 44 009 1, cu ultimul domiciliu cunoscut în Strada Ortansei, numărul 114i, Comuna Clinceni, Județul Ilfov, România ;

– dna. ENGERLEIN Ana-Maria, CNP 2 89 07 09 46 008 6, cu ultimul domiciliu cunoscut în Strada Ortansei, numărul 114i, Comuna Clinceni, Județul Ilfov, România,

în baza :

1. Contract de credit nr. 9992838 din 13.11.2020 (emitent: creditor BANCA TRANSILVANIA SA);

2. Contract de fidejusiune nr. 9992838/FID/1 din 13.11.2020 ;

3. Contract de fidejusiune nr. 9992838/FID/2 din 13.11.2020,

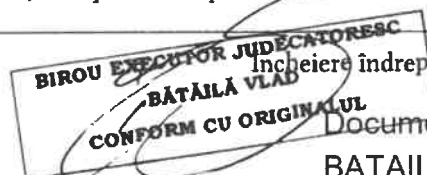
în urma, în conformitate cu prev. art. 57 din legea nr. 188/2000 corob. cu prev. art. 656 alin. (2) și prev. art. 657 alin. (1) din Codul de procedură civilă,

DISPUNEM

îndreptarea erorii materiale constând în menționarea incorectă a datei în care se va tine licitația imobiliară cu privire la bunul imobil, de tip teren intravilan, în suprafața de 501 mp, situat în Clinceni, Jud. Ilfov, T 29/2, P 169/23, 169/1/24, identificat prin nr. de carte funciara 57958 și prin nr. cadastral 57958, având proprietari pe dl. ENGERLEIN Alexandru-Iulian, cota parte indiviză 1/1, dna. ENGERLEIN Ana-Maria, cota parte indiviză 1/1, împreună cu drumurile de acces, respectiv, imobil, de tip teren intravilan, în suprafața de 142 mp, situat în Clinceni, Jud. Ilfov, T 29/2, P 169/23, 169/1/24, identificat prin nr. de carte funciara 57959 și prin nr. cadastral 57959, având proprietari pe

*Acest înscris conține date cu caracter personal și/sau informații confidențiale. Persoanele care intră în posesia acestuia sunt obligate să asigure confidențialitatea și securitatea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile Regulamentului european nr. 679/2016. Dacă nu sunteți destinatarul acestuia sau l-ați primit din greșală, vă rugăm să notificați imediat expeditorul și să distrugeți înscrisul. Având în vedere disp. Legii nr. 102/2005, vă informăm că datele dumneavoastră cu caracter personal sunt prelucrate în conformitate cu dreptul Uniunii Europene prin aplicarea Regulamentului european nr. 679/2016 și cu dreptul intern, pentru realizarea executării silite, cu respectarea drepturilor dumneavoastră legale.*

BEJ BĂTĂILĂ VLAD  
Dosar nr. 155/2024



Incheiere îndreptare eroare materială / 15.01.2026

pagina 1

Document semnat electronic de

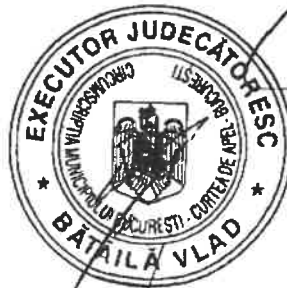
BATAILA VLAD

PIAn

la data: 2026 01 15 09:15:26 +02'00'

- 30 dna. ENGERLEIN Ana-Maria, cota parte indiviză 1/1, dl. ENGERLEIN Alexandru-Iulian, la prețul de 134.339 RON, reprezentând 100% din prețul de evaluare, stabilit conform raportului de evaluare nr. 2412302 din 19.12.2024 (emitent: EVAL TRANSILVANIA CONSULTING SRL), astfel, in mod gresit a fost retinuta data de 18.02.2025, corect fiind 18.02.2026, eroare materiala strecurată în următoarele acte (pe care va fi menționată îndreptarea) Publicație de vânzare
- 35 imobiliară, termen 1 – act 105341872, emis de noi în 14.01.2026.  
Executorie.  
Încheiere emisă la sediul biroului azi 15.01.2026.

Executor judecătoresc,  
BĂTĂILĂ VLAD



Încheiere îndreptare eroare materială / 15.01.2026  
pagina 2

Acest document poate conține date cu caracter personal sau confidențiale!



BEJ BĂTĂILĂ VLAD  
Dosar nr. 155/2024

Document semnat electronic de  
BATAILA VLAD

la data: 2026-01-15 09:15:26 +02'00'