



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 105 341 872

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, Româ-
2 nia, numit prin Ordinul Ministrului Justiției, având în vedere cererea de executare silită nr. 155/2024 din
3 data de 26.02.2024, ce face obiectul dosarului de executare silită numărul 155 din data de 26.02.2024,
4 având creditor pe BANCA TRANSILVANIA S.A., CIF RO 5 022 670, cu sediul în Bulevardul Dimitrie
Pompeiu, numărul 6A, Clădirea Olympus House, etajul 2, Municipiul București – Sectorul 2, România,
5 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 :

6 – SMART TOP CONSTRUCT S.R.L., CIF RO 36 964 295, cu ultimul sediu cunoscut în
7 Splaiul Independentei, numărul 202B, camera 35, Municipiul București – Sectorul 6, România ;

8 – dl. ENGERLEIN Alexandru-Iulian, cu ultimul domiciliu cunoscut în Strada Ortansei,
numărul 114i, Comuna Clinceni, Județul Ilfov, România ;

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

11 în baza :

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

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

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

15 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
16 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
17 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
18 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
19 parte indiviză 1/1, dl. ENGERLEIN Alexandru-Iulian, la prețul de 134.339 RON, reprezentând 100%
20 din prețul de evaluare, stabilit conform raportului de evaluare nr. 2 412 302 din 19.12.2024 (emitent:
21 EVAL TRANSILVANIA CONSULTING SRL)

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

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

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 sechestru 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 sechestru 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 additional 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 sechestru 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 sechestru 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 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

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.

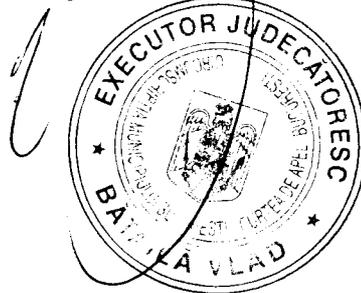
100 Conf. prev. art. 846 alin. (9) din Codul de procedură civilă, dacă nici la a doua licitație imobilul nu
a fost adjudecat, la cererea creditorului, executorul judecătoresc va putea stabili o nouă licitație. La
termenul stabilit, licitația va începe de la prețul de 50% din prețul de pornire al primei 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
105 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
110 de pornire a licitației imobilului, în sumă de 13 433,90 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
115 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



BIROU EXECUTOR JUDECATORESC
BĂTAILĂ VLAD
CONFORM CU ORIGINALUL



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 31319760
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

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 013762, Româ-
nia, numit prin Ordinul Ministrului Justiției, având în vedere cererea de executare silită nr. 155/2024 din
5 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 020334, 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, CNP 1 88 08 01 44 009 1, cu ultimul domiciliu cunoscut în
Strada Ortansei, numărul 114i, Comuna Clinceni, Județul Ilfov, România ;

15 – 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,

20 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

25 îndreptarea erorii materiale constând în **menționarea incorectă a datei în care se va tine licitația**
imobiliara 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 greșeală, 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

Încheiere îndreptare eroare materială / 15.01.2026
pagina 1

PIAn

BIROU EXECUTOR JUDECĂTORESC
BĂTĂILĂ VLAD
CONFORM CU ORIGINALUL

30 dna. ENGERLEIN Ana-Maria, cota parte indiviză 1/1, dl. ENGERLEIN Alexandru-Iulian, la preț
de 134.339 RON, reprezentând 100% din preț de evaluare, stabilit conform raportului de evaluare
nr. 2412302 din 19.12.2024 (emitent: EVAL TRANSILVANIA CONSULTING SRL), astfel, în mod gresit a
fost reținută data de 18.02.2025, corect fiind 18.02.2026, eroare materială
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

PIAn

BIROU EXECUTOR JUDECĂTORESC
BĂTĂILĂ VLAD
CONFORM CU ORIGINALUL