



sediu Str. Cuza Vodă, nr. 90, Mun. București – Sectorul 4
e-mail contact@themis.ro
www.themis.ro
tel. 031.438.00.68, fax 031.425.77.14
CIF RO 30 258 363
cont RO78 BREL 0002 0006 6743 0112 deschis la
cons. Libra Internet Bank S.A.



act 127 830 817

Dosar executare nr. 9902/2024

19.06.2026

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE IMOBILIARĂ II

1 Subsemnatul, PUNCEA ADRIAN-ALEXANDRU, executor judecătoresc în cadrul SCPEJ THEMIS, cu
sediul în Strada Cuza Vodă, numărul 90, Municipiul București – Sectorul 4, cod poștal 040 285, Româ-
nia, având în vedere cererea de executare silită nr. 9902/2024 din data de 18.07.2024, ce face obiectul
dosarului de executare silită numărul 9902 din data de 18.07.2024, având creditor pe UNICREDIT
5 BANK S.A., fost ALPHA BANK ROMÂNIA S.A., fost BANCA BUCUREȘTI S.A., CIF RO 361 536, cu sediul în
Bulevardul Expoziției, numărul 1F, Municipiul București – Sectorul 1, România, având adresa de cores-
pondență în Bulevardul Expoziției, numărul 1F, Municipiul București – Sectorul 1, cod poștal 012 101,
România, (prin SOCIETATEA CIVILĂ DE AVOCAȚI MOLDOVEANU ȘI ASOCIAȚII, CIF RO19 451 400,
cu sediul în Strada Silvestru, numărul 12, Municipiul București – Sectorul 2, România), iar debitor pe
10 dna. MORARU Diana Magdalena, cu ultimul domiciliu cunoscut în Strada Nicolae Galea, numărul 5,
blocul 10, scara C, etajul 3, apartamentul 55, Municipiul București – Sectorul 5, România, având adresa
de corespondență în Strada Sperantei, numărul 81C, Comuna Berceni – Satul Berceni, Județul Ilfov,
România, (prin DOBRESCU P. LAURENȚIU-BOGDAN – CABINET DE AVOCAT, CIF RO 27 890 466, cu
sediul în Strada Sirenelor, numărul 48-50, blocul Bloc, etajul 1, apartamentul 25, Municipiul Bucu-
15 rești – Sectorul 5, România), în baza titlurilor executorii reprezentate de:

1. Contract de credit nr. 124HPST220770002 din 18.03.2022;
2. Contract de ipoteca imobiliara autentificat prin Incheierea de Autentificare nr. 962 din data
de 18.03.2022 de catre Societatea Profesionala Notariala MINERVA, prin notar public Chiras Bianca
Octavia din 18.03.2022;
- 20 3. Contract de ipotecă mobilară nr. CIM/1/124HPST220770002 din 18.03.2022 (părți: absorbit AL-
PHA BANK ROMÂNIA SA și debitor dna. MORARU Diana Magdalena),

în conformitate cu dispozițiile art. 839 alin. (1) din Codul de procedură civilă din 2010, repu-
blicat în 2015, cu modificările și completările ulterioare, aducem la cunoștință generală că în data
25 de 16.07.2026 ora 12:00 la sediul biroului va avea loc vânzarea la licitație publică a bunului
imobil situat în Comuna Berceni, Tarla 12, Parcela 32/1/1/27-28, Lot 9, (zona Strada Tuberozelor
potrivit raportului de evaluare), Județul Ilfov, România, înscris în Cartea Funciara nr. 59202, Nr.
Cadastral 59202, reprezentat de teren intravilan încadrat în categoria de folosință arabil, cu supra-
fața măsurată și suprafața din acte de 420 mp, pe care este edificată construcția identificată de către
30 evaluator cu ocazia efectuării inspecției, aflata în stadiul "la roșu", neevidențiată cadastral
(neintabulată), reprezentată de o vilă P+1E, cu fundații de beton armat, structura de beton armat,
închideri și compartimentări zidărie cărămidă, învelitoare din tablă ondulată, tamplărie exterioară din
PVC, având o suprafață construită la sol estimată de 119,46 mp și o suprafață desfasurată de 245,26 mp,
cu un grad de realizare a clădirii estimat la 47,83%, estimarea fiind efectuată de către evaluator, în baza
35 Autorizației de construire nr. 723/20.08.2021 emisă de Primăria Comunei Berceni și a constatarilor

de la inspectie, împreună cu cota parte de teren 5084/100000 (5,084%), în suprafața de 84 mp, din terenul intravilan ce reprezintă drum de acces, în suprafața totală de 1652 mp, situat în Comuna Berceni, Tarla 12, Parcela 32/1/1/27-28, Lot 20, Județ Ilfov, înscris în Cartea Funciara nr. 59213, Nr. Cadastral 59213, proprietatea debitorului MORARU Diana Magdalena, cota parte indiviză 1/1, sarcini: 40 sarcină rang I în favoarea ALPHA BANK ROMÂNIA S.A., CIF RO 5 062 063 – Drept de ipoteca intabulat în favoarea creditorului Alpha Bank Romania S.A.; sarcină rang I în favoarea ALPHA BANK ROMÂNIA S.A., CIF RO 5 062 063 – Notare urmarire silita imobiliara de catre S.C.P.E.J. Themis în favoarea credi-
45 torului Alpha Bank Romania S.A., în dosarul executiional 7371/2024; sarcină rang I în favoarea ALPHA BANK ROMÂNIA S.A., CIF RO 5 062 063 – Notare urmarire silita imobiliara de catre S.C.P.E.J. Themis în favoarea creditorului Alpha Bank Romania S.A., în dosarul executiional 9902/2024; sarcină rang I în favoarea ALPHA BANK ROMÂNIA S.A., CIF RO 5 062 063 – Notare urmarire silita imobiliara de catre S.C.P.E.J. Themis în favoarea creditorului Alpha Bank Romania S.A., în dosarul executiional 7370/2024; sarcină rang I în favoarea INVESTCAPITAL LTD., număr de înregistrare seria C numărul 62911 emis de The Registry of Companies, Malta Financial Services Authority – Malta – Notare urmarire silita
50 imobiliara de catre B.E.J. Ochian Doru Catalin în favoarea creditorului Investcapital LTD.

Potrivit raportului de evaluare, în vederea stabilirii valorii de circulație a bunului imobil, eva- luatorul a avut în vedere dispozițiile Art. 814. Urmarirea imobilelor înscrise în cartea funciara alin. (3) Cod Procedura Civila, conform caruia *”Sunt supuse urmării silite, odată cu imobilul înscris în cartea funciara, și orice alte lucrări autonome sau adăugate, potrivit Codului civil, chiar dacă
55 acestea din urmă nu sunt înscrise în cartea funciara la data începerii urmării”* și a precizat faptul ca imobilul se evalueaza la valoarea de circulație bazata pe pretul de piata (valoarea de piata conform standardelor SEV), conform Codului de Procedura Civila. Terenul intabulat este bunul prin- cipal supus executarii, iar casa, chiar daca nefinalizata si neintabulata, este considerata un adaos la teren (Art. 537 Cod Civil), avand autorizatie de construire conform Legii nr. 50/1991. De asemenea,
60 acesta a precizat faptul ca prezenta autorizatiei sporeste valabilitatea juridica a constructiei, permitand evaluatorului sa includa casa in estimare, in functie de stadiul de finalizare.

la prețul de 461 625 RON reprezentând 75% din prețul de evaluare în cuantum de 615 500 RON.

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

Imobilul se vinde liber de sarcini.

70 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 executiional.

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.

75 **Somăm** pe toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului urmărit să-l anunțe pe executorul judecătoresc înaintea datei stabilite pentru vânzare.

80 **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.

85 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 preț
de 75% din prețul de pornire al primei licitații. Dacă nu se obține prețul de începere a licitației și există
90 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
95 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. 1) din Codul de procedură civilă, până la termenul de
vânzare, ofertanții trebuie să consemneze la dispoziția executorului judecătoresc, în contul nr. RO78
BREL 0002 0006 6743 0112— cont de consemnări, deschis la Libra Internet Bank S.A. pe seama și la
105 dispoziția SCPEJ THEMIS, CIF RO 30 258 363, o garanție de participare de cel puțin 10% din prețul de
pornire a licitației imobilului, în sumă de 46 162,50 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 intervenien-
ții (dacă au rang util de preferință), coproprietarii pe cote părți și titularii unui drept de preemțiune nu
110 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.

Executor judecătoresc,
PUNCEA ADRIAN-ALEXANDRU



