



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 74 498 047

Dosar executare nr. 8270/2024

09.04.2025

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE IMOBILIARĂ

Subsemnatul, PUNCEA ADRIAN-ALEXANDRU, executor judecătoresc în cadrul SCPEJ THEMIS, de pe lângă Judecătoria Sectorul 4 – Curtea de Apel București, cu sediul în Strada Cuza Vodă, numărul 90, Municipiul București – Sectorul 4, cod poștal 040 285, România, numit prin Ordinul Ministrului Justiției, având în vedere cererea de executare silită nr. 8270/2024 din data de 04.06.2024, ce face obiectul dosarului de executare silită numărul 8270 din data de 04.06.2024, având creditor pe EASY CREDIT 4 ALL IFN S.A., CIF 25 613 809, cu sediul în Bulevardul ALEXANDRU LĂPUȘNEANU, numărul 82, blocul LE31, parter, Municipiul Constanța, Județul Constanța, România, iar debitori pe:

- dl. BALCA Marius-Aurel, cu ultimul domiciliu cunoscut în Strada Cuisoarei, numărul 3, Municipiul București – Sectorul 2, România;
- dna. BALCA Gheorghita, cu ultimul domiciliu cunoscut în Strada Cuisoarei, numărul 3, Municipiul București – Sectorul 2, România,

în baza titlurilor executorii reprezentate de:

1. Contract de credit nr. BS3/8954 din 03.03.2021;
2. Contract de credit nr. BS3/8794 din 28.01.2021;
3. Contract de ipotecă imobiliară autentificat sub nr. 183 de către notar public Melente Adrian din 28.01.2021;
4. Contract de ipotecă imobiliară autentificat sub nr. 552 de către notar public Melente Adrian din 03.03.2021,

în conformitate cu dispozițiile art. 839 alin. (1) din Codul de procedură civilă, aducem la cunoștință generală că în data de 08.05.2025 ora 12:00 la sediul biroului va avea loc vânzarea la licitație publică a bunului imobil, teren intravilan având suprafața de 252 mp., și suprafața măsurată 20 mp., nr. carte funciară 233818; nr. cadastral 233818, situat în Strada Cuisoarei, numărul 5, Municipiul București – Sectorul 2, România; proprietari: dl. BALCA Marius-Aurel, dna. BALCA Gheorghita; sarcini: Notare urmărire silită imobiliară de către BEJ Ionescu Marian Daniel în favoarea creditorului EASY CREDIT 4 ALL IFN S.A. (dosar 1445MI/2024); Notare urmărire silită imobiliară de către S.C.P.E.J. THEMIS în favoarea creditorului EASY CREDIT 4 ALL IFN S.A. (dosar 8270/2024); Notare urmărire silită imobiliară de către BEJ Lupulescu Catalin-Gigel în favoarea creditorului INVESTCAPITAL LTD. (dosar 3808/2024); Notare urmărire silită imobiliară de către SCPEJ Bogaciu si Sorescu în favoarea creditorului INVESTCAPITAL LTD. (dosar 170/SB/2025); Notare urmărire silită imobiliară de către SCPEJ Cosoreanu & Asociatii în favoarea creditorului INVESTCAPITAL LTD. (dosar 240/2025); Notare urmărire silită imobiliară de către BEJ Lupulescu Catalin-Gigel în favoarea creditorului INVESTCAPITAL LTD. (dosar 3816/2024); Notare urmărire silită imobiliară de către BEJ Safta Doina în favoarea creditorului INVESTCAPITAL LTD. (dosar 85/2025)]

la prețul de 15.926,00 RON reprezentând 100% din prețul de evaluare în cuantum de 15.926,00 RON.

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

Imobilul se vinde liber de sarcini.

40 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
45 executării silite ținut de Uniunea Națională a Executorilor Judecătorești, precum și prin publicarea în Ziarul Financiar.

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
50 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.

55 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
60 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
65 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. RO78 BREL 0002 0006 6743 0112—cont de consemnări, deschis la Libra Internet Bank S.A. pe seama și la 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 1.592,60 RON. Dovada consemnării va fi atașată ofertei de cumpărare ce va cuprinde prețul oferit și condițiile de plată.

75 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 nu 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
PUNCEA IULIAN ANDRU

