



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 122 402 719

Dosar executare nr. 9902/2024

13.05.2026

## PUBLICAȚIE DE VÂNZARE IMOBILIARĂ

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, România, 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 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 corespondență în Bulevardul Expoziției, numărul 1F, Municipiul București – Sectorul 1, cod poștal 012 101, România, (prin SOCIETATEA CIVILĂ DE AVOCAȚI MOLDOVEANU ȘI ASOCIAȚII, CIF RO 19 451 400, cu sediul în Strada Silvestru, numărul 12, Municipiul București – Sectorul 2, România), iar debitor pe 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 București – 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;
3. Contract de ipotecă mobilară nr. CIM/1/124HPST220770002 din 18.03.2022 (părți: absorbit ALPHA BANK ROMÂNIA SA și debitor dna. MORARU Diana Magdalena),

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 19.06.2026 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 suprafața măsurată și suprafața din acte de 420 mp, pe care este edificată construcția identificată de către 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, învelișuri din tablă ondulată, tamplărie exterioară din PVC, având o suprafață construită la sol estimată de 119,46 mp și o suprafață desfurată de 245,26 mp, cu un grad de realizare a clădirii estimat la 47,83%, estimarea fiind efectuată de către evaluator, în baza Autorizației de construire nr. 723/20.08.2021 emisă de Primăria Comunei Berceni și a constatarilor de la inspecție, împreună cu cota parte de teren 5084/100000 (5,084%), în suprafața de 84 mp,

din terenul intravilan ce reprezinta drum de acces, in suprafata totala de 1652 mp, situat in Comuna Berceni, Tarla 12, Parcela 32/1/1/27-28, Lot 20, Judet Ilfov, inscris in 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 in 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 in favoarea credi-  
45 torului Alpha Bank Romania S.A., in 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 in favoarea credi-  
50 torului Alpha Bank Romania S.A., in 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 in favoarea creditorului Alpha Bank Romania S.A., in 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 in favoarea creditorului Investcapital LTD.

**Potrivit raportului de evaluare**, in vederea stabilirii valorii de circulatie a bunului imobil, eva-  
luatorul a avut in vedere dispozitiile Art. 814. Urmarirea imobilelor inscrise in cartea funciara alin. (3)  
Cod Procedura Civila, conform caruia *"Sunt supuse urmării silita, odată cu imobilul înscris în  
55 cartea funciara, și orice alte lucrări autonome sau adăugate, potrivit Codului civil, chiar dacă  
acestea din urmă nu sunt înscrise în cartea funciara la data începerii urmării"* si a precizat  
faptul ca imobilul se evalueaza la valoarea de circulatie 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  
evaluatoarei sa includa casa in estimare, in functie de stadiul de finalizare.

la **pretul de 615 500 RON** reprezentând 100% 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  
aflata la dosarul executiional.

Imobilul se vinde liber de sarcini.

Prezenta publicatie de vânzare va fi afisată în conformitate cu prev. art. 839 alin. (3) și publicată  
70 în conformitate cu prev. art. 839 alin. (4) din Codul de procedura 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 silita ținut de Uniunea Națională a Executorilor Judecătorești.

75 **Somăm** pe toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului urmărit să-l anunțe pe executorul  
judecătorec 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  
80 oferte de cumpărare. În conf. cu disp. art 844 alin. (1) din Codul de procedura 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 procedura 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 publicatie, 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  
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  
100 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  
105 de pornire a licitației imobilului, în sumă de 61550 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

