



CAMERA EXECUTORILOR JUDECĂTOREȘTI DE PE LÂNGĂ CURTEA DE APEL BRAȘOV

BIROUL EXECUTORULUI JUDECĂTORESC

ISAC HORATIU

SEDIUL: MUN. BRAȘOV, B-DUL 15 NOIEMBRIE, NR. 70, AP. 2, JUD. BRAȘOV, TELEFON 0368/808.082, 0770.281.580
FAX. 0368/808.083, MOBIL 0745.266.118, C.I.F.RO 29874874, CONT BANCAR NR. RO72BRIL0002000632320100

LIBRA INTERNET BANK BRAȘOV

e-mail: birou@bejisachoratiu.ro site: www.bejisachoratiu.ro
operator de date cu caracter personal înreg. sub nr. 22833

Dosar execuțional nr. 602/E/2014

Data 22.09.2025

Publicație de vânzare imobiliară nr. II

Subsemnatul, ISAC HORATIU, executor judecătoresc în circumscripția Curții de Apel Brașov, cu sediul în Mun. Brașov, B-dul 15 Noiembrie, nr. 70, ap. 2, jud. Brașov, în baza încheierii de încuviințare a executării silite prin care se dispune obligarea debitorului ipotecar CSIKI (fostă ROȘU) CRISTINA PARASCHIVA, la plata sumei de 833.373,33 lei, cu titlu de debit și 16.115,97 lei, cheltuieli de executare în favoarea creditorului CEC BANK Sucursala Brașov, cu sediul în Mun. Brașov, str. Hărmanului, nr. 13A, jud. Brașov, în baza titlului executoriu reprezentat de Contract de garanție reală imobiliară (ipotecă) nr. 940/07.05.2010, autentificat sub nr. 615/07.05.2010 de NP Crăcuț Cleopatra Luminița, prin prezenta dispunem și

ADUCEM LA CUNOȘTINȚĂ GENERALĂ CĂ:

În data **20.10.2025, ora 10:00**, va avea loc în municipiul **Brașov, B-dul 15 Noiembrie, nr. 70, ap. 2, jud. Brașov**, la sediul Biroului executorului judecătoresc Isac Horațiu, vânzarea la licitație publică a imobilului situat în **Mun. Brașov, județul Brașov**, identificat în **CF 171117 Brașov**, sub A1, nr. cadastral/nr. topografic 171117, constând în teren intravilan în suprafață de **4.711 mp**, proprietatea debitorului ipotecar CSIKI (fostă ROȘU) CRISTINA PARASCHIVA, , având următoarea descriere, potrivit Raportului de evaluare nr.249e/18.05.2018 emis de expertul evaluator S.C. T.H.R. CONSULTING S.R.L.: *Terenul analizat are o suprafață totală de 4711 mp, este situat în zona N din intravilanul Brașov-zona „Ocolitoare-Centura BV”, într-o zonă industrială/comercială în dezvoltare. Amplasarea se poate accesa din DN13 pe strada Apiculturilor, care este parțial asfaltată, parțial de pământ. Terenul se află la cca 1500m din DN13 pe acest traseu. Amplasamentul se mai poate accesa și din spatele OMV pe strada Livezilor și apoi pe drum de acces de pământ. În zonă se află OMV, hale de depozitare/mica industrie/servicii. Distanța față de Brașov-5 km. -Acces relativ facil, dar momentan drum de pământ greu accesibil în perioade ploioase sau iarnă; Front: cca 50 m la drumul de acces; - Forma: regulată; Topografie-plană, Utilități-la cca 100-150 m. Zona de amplasare conform OCPI-intravilan. Vecinătăți: S-teren liber drum acces, N-teren liber proprietate privată, V-teren liber proprietate privată, E- teren liber proprietate privată. Ipoteze speciale: S-a realizat inspecția în prezența unui reprezentant al creditorului. Debitorul nu a fost prezent, inspecția realizându-se de la marginea sudică a proprietății identificate; În conformitate cu documentele deținute (PUG Brașov), terenul a fost analizat în ipoteza că CMBU este cea industrială/servicii conform subzonei M3 în care este încadrată.*

ATENȚIE! Furnizarea și prelucrarea datelor din prezentul act se face cu respectarea Legii nr. 506/2004, a Legii nr. 190/2018 și a Regulamentului UE nr. 679/2016 și nu pot fi date publicității sau folosite în alt scop decât cel solicitat.

Imobilul este grevat de următoarele sarcini: sub C1, ipotecă de rangul I, conform act notarial nr. 615/07.05.2010, emis de BNP Cracut Cleopatra Luminita, în favoarea CEC BANK SA – SUCURSALA BRAȘOV, încheiere 38304/07.05.2010 cf; **sub C2** hotărâre judecătorească nr. dosar nr. 25040/197/2014, dosar execuțional nr. 602/2014 din 17.09.2014, emis de Judecătoria Brașov, încheiere 95355/29.09.2014 cf.

Prețul la care a fost evaluat imobilul este de **702.090 lei** și a fost stabilit de expertul evaluator S.C. T.H.R. CONSULTING S.R.L.

Prețul de pornire /începere a licitației este de 526.567,50 lei, preț diminuat cu 25% din prețul de pornire a primei licitații.

CONDIȚII PRIVIND LICITAȚIA

1. Poate participa la licitație, în calitate de licitator, orice persoană care are capacitate deplină de exercițiu, precum și capacitatea să dobândească bunul ce se vinde, conform art. 842 alin.(1) din C. Proc. Civ.
2. În cazul în care persoanele care vor să participe la licitație sunt reprezentate prin mandatar, mandatarul va avea obligația de a prezenta, în original, o procură specială autentică, conform art.842 alin.(4) C. Proc.Civ.
3. Nu vor putea participa, fiind incapabili de a cumpăra la licitație publică, persoanele prevăzute de dispozițiile art. 1654 C. Civ.
4. Debitorul nu poate licita nici personal, nici prin persoane interpuse, conform art.842 alin.2 din C. Proc. Civ.
5. **Persoanele care vor să cumpere imobilul la licitație sunt obligate să depună în contul de consemnare nr. RO45 BREL 0002 0006 3232 0101 deschis în Lei la LIBRA INTERNET BANK Sucursala Brașov, aparținând BEJ Isac Horațiu, având CUI RO 29874874, până la termenul stabilit pentru vânzare, o garanție de participare de 52.656,75 lei, reprezentând 10% din prețul de pornire a licitației**, iar dovada consemnării, respective recipisa /OP în original, împreună cu oferta de cumpărare va fi depusă la executorul judecătoresc, conform dispozițiilor art.838 alin. (1) lit. k) și l) și art. 843 alin. (1) C.proc. civ. Totodată, persoanele prevăzute mai sus, vor avea obligația de a depune, odată cu dovada consemnării garanției și oferta de cumpărare, copie de pe BI/CI, iar în cazul persoanelor juridice copie de pe certificatul de înregistrare la Registrul Comerțului și de pe certificatul de înregistrare fiscală.
6. Nu au obligația de a depune garanția prevăzută mai-sus: creditorii urmăritori sau intervenienți; persoanele care, împreună cu debitorul, au asupra imobilului urmărit un drept de proprietate comună pe cote-părți, titularii unui drept de preempțiune, conform dispozițiilor art. 843 alin.2 și 3 din Codul de Procedură Civilă.
7. În situația în care valoarea creanței ipotecare sau valoare cotei-părți a proprietarului nu acoperă quantumul garanției, persoanele prevăzute la pct. 6, vor avea obligația să completeze diferența, conform dispozițiilor art.843 alin.4 C. Proc. Civ.
8. Persoanele care s-au înscris la licitație se vor prezenta la data și ora stabilite pentru vânzare, la sediul BEJ ISAC HORAȚIU, având asupra lor cartea de identitate conform art. 838 alin.1 lit. k) C.proc. Civ.
9. Toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului, sunt somați să îl anunțe pe executorul judecătoresc , înainte de data stabilită pentru vânzarea imobilului, sub sancțiunea de a nu li se mai lua în considerare, conform dispozițiilor art.838 alin.1 lit.j) C. Proc. Civ.

10. Titularul unui drept de preempțiune care nu a participat la licitație nu va mai putea să își exercite dreptul după adjudecare imobilului, conform art. 847 C.proc. civ.
11. În cazul în care nu se obține prețul de începere a licitației și există cel puțin doi licitatori, la acest 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.
12. După adjudecarea imobilului, adjudecatorul este obligat să depună prețul în termen de cel mult 30 zile de la data vânzării, în conturile indicate mai-sus, pe seama și la dispoziția executorului judecătoresc, conform art. 848 alin.(1) C. Proc. Civ, iar dovada consemnării, respectiv recipisa/OP în original, va fi depusă la biroul acestuia.
13. În cazul în care adjudecatorul nu depune prețul în termenul de 30 de zile de la data vânzării, imobilul se va scoate din nou în vânzare în contul adjudecatorului, la prețul de începere a licitației la care bunul a fost adjudecat, el fiind obligat să plătească cheltuielile prilejuite de noua licitație și eventuala diferență de preț, conform art. 849 alin.1 C. Proc. Civ. Dacă la noul termen de licitație imobilul nu a fost vândut, fostul adjudecator este obligat să plătească toate cheltuielile prilejuite de urmărirea imobilului, conform art. 849 alin.2 din C. Proc. Civ.
14. Creditorii urmăritori sau intervenienții nu pot să adjudece bunurile oferite spre vânzare la o valoare mai mică de 75% din prețul de pornire a primei licitații, adică din cel la care imobilul a fost evaluat, conform dispozițiilor art.842 alin. (5) C. Proc. Civ.
15. Când adjudecator este un creditor, el poate depune creanța sa în contul prețului, fiind obligat dacă este cazul, să depună diferența de preț în termen de cel mult 30 zile de la data vânzării. Dacă există alți creditori care au un drept de preferință în condițiile art. 864 și 866, el va depune până la concurența prețului de adjudecare și suma necesară pentru plata creanțelor lor, în măsura în care acestea nu sunt acoperite prin diferența de preț, conform art. 848 alin.2 din C. Proc. Civ.
16. Eliberarea actului de adjudecare se va face, conform art.853 C.proc. civ., numai după plata integrală a prețului.
17. În cazul în care imobilul se vinde grevat de drepturile de uzufruct, uz, abitație sau servitute, intabulate anterior înscrierii vreunei ipotece, dacă creanțele creditorilor urmăritori nu vor fi acoperite la prima licitație, se va proceda, în aceeași zi, la o nouă licitație pentru vânzarea imobilului liber de aceste drepturi. Prețul de la care vor începe aceste licitații va fi cel prevăzut la art. 845 alin.(6) și (7) C. Proc. Civ., conform dispozițiilor art. 838 alin. (1) lit. h C.proc.civ.

Prezenta publicație s-a întocmit în conformitate cu dispozițiile art. 838 alin. (1)-(3) C.

Proc. Civ. în 8 exemplare pentru:

- 1) Dosarul execuțional nr. 602/E/2014;
Pentru afișare, conform art. 838 alin. (3) C.proc.civ;
 - 2) – la sediul organului de executare, respectiv la sediul BEJ ISAC HORAȚIU, cu sediul în Brașov, B-dul 15 Noiembrie, nr. 70, ap. 2, jud. Brașov;
 - 3) – la sediul instanței de executare, respectiv la Judecătoria Brașov,
 - 4) – la locul situării imobilului urmărit;
 - 5) – la sediul Primăriei Brașov;
- Pentru comunicare și înștiințare, conform art. 839 alin. (1) C. Proc. Civ, către:
- 6) creditorul CEC BANK Sucursala Brașov, cu sediul în Mun. Brașov, str. Hărmanului, nr. 13A, jud. Brașov, înmatriculată la ORC sub nr. J08/162/1998, cod unic de înregistrare fiscală 1104042,

- 7) debitorul ipotecar CSIKI (Fostă Roșu) CRISTINA PARASCHIVA,
- 8) Direcției de Taxe și Impozite Locale- Brașov cu sediul în mun. Brașov, Strada Dorobanților nr. 4, jud. Brașov

EXECUTOR JUDECĂTORESC
ISAC HORATIU

