

BIROUL EXECUTORULUI JUDECĂTORESC
STRUGARIU ANA MIHAELA



sediu Strada Toamnei, numărul 13, blocul 4, scara D, apartamentul 2,
Municipiul Brașov, Județul Brașov
e-mail bejstrugariumihaela@gmail.com
tel. fax 0 368 430 247, mobil 0 740 767 367
CIF RO 30 053 171
cont RO59 BREL 0002 0006 4174 0101 deschis la
cons. Libra Internet Bank S.A.



act 99 204 243

Dosar executare nr. 835/2024 conexat cu 836/2024

20.11.2025

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE IMOBILIARĂ

Subsemnata, STRUGARIU ANA MIHAELA, executor judecătoresc în cadrul BEJ STRUGARIU ANA MIHAELA, de pe lângă Judecătoria Brașov – Curtea de Apel Brașov, cu sediul în Strada Toamnei, numărul 13, blocul 4, scara D, apartamentul 2, Municipiul Brașov, Județul Brașov, cod poștal 500 223, România, numit prin Ordinul Ministrului Justiției, având în vedere cererea de executare silită din data de 06.09.2024, ce face obiectul dosarului de executare silită numărul 835/2024, având creditor pe BANCA TRANSILVANIA S.A., CIF RO 5 022 670, cu sediul în Calea Dorobanților, numărul 30–36, Municipiul Cluj-Napoca, Județul Cluj, cod poștal 400 117, România, având adresa de corespondență la Improvement Credit Collection S.R.L. în Strada Gara Herăstrău, numărul 4, Clădirea Green Court A, etajul 11, Municipiul București – Sectorul 2, cod poștal 020 334, România, iar debitori pe :

– dna. COZMA Mihaela Viorica, cu ultimul domiciliu cunoscut în Strada Nicovalei, numărul 74, Municipiul Brașov, Județul Brașov, România;

– dl. COZMA Alin Remus, cu ultimul domiciliu cunoscut în Strada Nicovalei, numărul 74, Municipiul Brașov, Județul Brașov, România,

în baza :

1. Contract de credit nr. 9 din 19.01.2017, cu:

1.1. modificările și completările făcute prin Act adițional nr. 1 din 28.12.2018;

1.2. modificările și completările făcute prin Act adițional nr. 02/9 din 07.01.2020;

1.3. modificările și completările făcute prin Act adițional nr. 03/9 din 28.12.2022;

1.4. modificările și completările făcute prin Act adițional nr. 04 din 29.08.2023;

2. Contract de credit nr. 10071718 din 04.12.2020, cu modificările și completările făcute prin Act adițional nr. 01 din 16.11.2023;

3. Contract de fidejusiune nr. 9/FID/01 din 19.01.2017, cu:

3.1. modificările și completările făcute prin Act adițional nr. 1 din 28.12.2018;

3.2. modificările și completările făcute prin Act adițional nr. 02/9 din 29.08.2023;

4. Contract de fidejusiune nr. 10071718/FID/1 din 04.12.2020;

5. Contract de fidejusiune nr. 10071718/FID/2 din 04.12.2020,

în conformitate cu dispozițiile art. 839 alin. (1) din Codul de procedură civilă, aducem la cunoștință generală că în data de 17.12.2025 ora 10:00 la sediul biroului va avea loc vânzarea la licitație publică a bunurilor imobilelor:

– înscris în CF nr. 138810 Brașov, reprezentat de teren intravilan în suprafață de 475 mp. având nr. cad 138810 de sub A1 și construcție nr. niveluri 1, suprafață construită la sol 126 mp., casă edificată în anul 2017, pe un singur nivel-parter, compusă din: 4 camere, vestibul, hol, bucatărie, 2 băi, dressing, suprafață desfășurată 126 mp. sub nr. cad. 138810-C1, de sub A1.1, situat în *Strada Nicovalei, numărul 74, Municipiul Brașov, Județul Brașov, România;*

– înscris în CF nr. 173696 Brașov, reprezentat de teren intravilan în suprafață de 253 mp, situat în *Municipiul Brașov, Județul Brașov, România;*

ce urmează a fi valorificate ca un tot unitar, proprietatea debitorilor dna. COZMA Mihaela Viorica și dl. COZMA Alin Remus.

Imobilul urmărit, înscris în CF nr. 138810 Brașov, este grevat de următoarele sarcini și drepturi reale: drept de ipoteca în favoarea Alpha Bank Romania SA, notarea urmaririi silite imobiliare formulata de Banca Transilvania SA prin BEJ Strugariu Ana Mihaela, notarea urmaririi silite imobiliare formulata de Banca Comerciala Romana prin BEJ Termure Calin Ovidiu, notarea urmaririi silite imobiliare formulata de BT Microfinantare IFN SA prin BEJ Strugariu Ana Mihaela, notarea urmaririi silite imobiliare formulata de ING Bank N.V. Amsterdam-Sucursala Bucuresti prin BEJ Darstar Catalin, notarea urmaririi silite imobiliare formulata de ELBI ELECTRIC&LIGHTING SRL prin BEJ Darstar Catalin. Imobilul se vinde liber de sarcini.

Imobilul urmărit, înscris în CF nr. 173696 Brașov, este grevat de următoarele sarcini și drepturi reale: notarea urmaririi silite imobiliare formulata de Banca Transilvania SA prin BEJ Strugariu Ana Mihaela, notarea urmaririi silite imobiliare formulata de Banca Comerciala Romana prin BEJ Termure Calin Ovidiu, notarea urmaririi silite imobiliare formulata de BT Microfinantare IFN SA prin BEJ Strugariu Ana Mihaela, notarea urmaririi silite imobiliare formulata de Comtec 2000 Inc. S.R.L. prin BEJ Tereaca Cornel Toma. Imobilul se vinde liber de sarcini.

Prețul la care a fost evaluat imobilul este de 1345 511 RON, conform raportului de evaluare întocmit de Eval Transilvania Consulting SRL.

Pretul de începere al licitației este de 1009 133,25 RON, fiind diminuat la 75% din prețul de pornire al primei licitații.

CONDITII PRIVIND LICITATIA:

1. Poate participa la licitatie, in calitate de licitator, orice persoana care are capacitate deplina de exercitiu, precum si capacitatea sa dobandeasca bunul ce se vinde, conform art. 843 alin. (1) NCPC.

2. In cazul in care persoanele care vor sa participe la licitatie sunt reprezentate prin mandatar, mandatarul va avea obligatia de a prezenta, in original, o procura speciala autentica, conform art. 843 alin. (4) C.proc.civ.

3. Nu vor putea participa, fiind incapabili de a cumpara la licitatie publica, persoanele prevazute de dispozitiile art. 1.654 Cod civil.

4. Debitorii nu pot licita nici personal, nici prin persoane interpuse, conform art. 843 al 2 NCPC.

5. Persoanele care vor sa cumpere imobilul la licitație sunt obligate sa depuna in contul de consemnari nr. RO59BREL0002000641740101 deschis la Libra Internet Bank – Sucursala Brasov, pe seama și la dispoziția executorului judecătoresc Strugariu Ana Mihaela, avand CIF RO30053171, pana la termenul stabilit pentru vanzare, o garantie reprezentând 10% din prețul de începere pentru acest termen, iar dovada consemnării împreună cu oferta de cumparare va fi depusa la executorul judecătoresc, conform dispozitiilor art. 839 alin. (1) lit. k) și 1) și art. 844 alin. (1) C.proc.civ. Totodata, persoanele prevazute mai sus vor avea obligatia de a depune, odata cu dovada consemnării garanției și oferta de cumparare, copie de pe B.I./C.I., iar in cazul persoanelor juridice copie de pe certificatul de inregistrare la Registrul comertului și de pe certificatul de inregistrare fiscala.

6. Nu au obligația de a depune garanția prevazuta mai sus: creditorii urmaritori sau intervenienti; persoanele care, impreuna cu debitorul, au asupra imobilului urmarit un drept de proprietate comuna pe cote-parti, titularii unui drept de preemțiune, conform dispozitiilor art. 844 alin. (2) și (3) C.proc.civ.

7. In situatia in care valoarea creantei ipotecare sau valoarea cotei-parti a proprietarului nu acopera cuantumul garanției, persoanele prevazute la pct. 6, vor avea obligatia sa completeze diferenta, conform dispozitiilor art. 844 alin. (4) C.proc.civ.

8. Persoanele care s-au inscris la licitație se vor prezenta personal la data și ora stabilite pentru vânzare, la sediul B.E.J. Strugariu Ana Mihaela, avand asupra lor cartea de identitate, conform art. 839 alin. (1) lit. k) C.proc.civ.

9. Toti cei care pretind vreun drept asupra imobilului, sunt somati sa anunțe executorului judecătoresc, inainte de data stabilita pentru vanzarea imobilului, sub sancțiunea de a nu se mai lua in considerare, conform dispozitiilor art. 839 alin. (1) lit. j) C.proc.civ.

10. Titularul unui drept de preemțiune care nu a participat la licitatie nu va mai putea sa isi exercite dreptul dupa adjudecarea imobilului, conform prevederilor art. 848 C.proc.civ.

11. Prețul de pornire a licitației este prețul oferit, dacă acesta este mai mare decât cel la care s-a făcut evaluarea, iar în lipsa unei asemenea oferte, licitația va porni de la prețul de evaluare, potrivit prevederilor art. 846 alin. (5) C.proc.civ. În cazul în care nu este oferit nici prețul la care imobilul a fost evaluat, vânzarea se va amana la un alt termen, conform art. 846 alin. (8) C.proc.civ. Vânzarea se va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă prețul de la care începe licitația. (PT. PRIMUL TERMEN DE LICITAȚIE!) / Prețul de începere a licitației este 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 a primei licitații. Vânzarea se va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă prețul de la care începe licitația, conform dispozițiilor art. 846 alin. (8) C.proc.civ. (PT. AL DOILEA TERMEN DE LICITAȚIE!) / Prețul de începere a licitației este 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 licitației, conform dispozițiilor art. 846 alin. (9) C.proc.civ. (PT. AL TREILEA TERMEN DE LICITAȚIE!)

12. După adjudecarea bunului, adjudecatarul este obligat să depună prețul în termen de cel mult 30 de zile de la data vânzării, în conturile indicate mai sus, pe seama și la dispoziția executorului judecătoresc, conform art. 850 alin. (1) C.pr.civ., iar dovada consemnării, va fi depusă la biroul acestuia.

13. În cazul în care adjudecatarul nu depune prețul în termenul de 30 de zile de la data vânzării, imobilul se va scoate din nou în vânzare în contul adjudecatarului, 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. 851 alin. (1) C.proc.civ. Dacă la noul termen de licitație imobilul nu a fost vândut, fostul adjudecatar este obligat să plătească toate cheltuielile prilejuite de urmărirea imobilului, conform art. 851 alin. (2) C.proc.civ.

14. Creditorii urmaritori sau intervenienți 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. 843 alin. (5) C.proc.civ.

15. Când adjudecatar 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 de zile de la data vânzării. Dacă există alți creditori care au un drept de preferință în condițiile art. 865 și 867, 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. 850 alin. (2) C.proc.civ.

16. Eliberarea actului de adjudecare se va face, conform art. 854 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 ulterior înscrierii vreunei ipoteci, dacă creanțele creditorilor urmaritori 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. 846 alin. (6) și (7) C.proc.civ., conform dispozițiilor art. 839 alin. (1) lit. h) C.proc.civ.

Prezenta publicație s-a întocmit în conformitate cu dispozițiile art. 839, C.proc.civ alin. (1)-(3) C.proc.civ., pentru:

- dosarul executiv;

Pentru afisare, conform art. 839 alin. (3) C.proc.civ.:

— la sediul organului de executare, care este și locul unde se desfășoară licitația, respectiv la sediul B.E.J. Strugariu Ana Mihaela, din municipiul Brașov, str. Toamnei nr. 13, bl. 4, sc. D, ap. 2, județul Brașov, astăzi data de 20.11.2025.

— la sediul instanței de executare;

— la locul situării imobilului urmărit;

— la sediul primăriei în a cărei rază teritorială este situat imobilul;

Pentru comunicare și instiințare, conform art. 840 alin. (1) C.proc.civ., către:

- creditorului BANCA TRANSILVANIA S.A., CIF RO5 022 670, cu sediul în Calea Dorobanților, numărul 30-36, Municipiul Cluj-Napoca, Județul Cluj, cod poștal 400117, România, având adresa de

corespondență la Improvement Credit Collection S.R.L. în Strada Gara Herăstrău, numărul 4, Clădirea Green Court A, etajul 11, Municipiul București – Sectorul 2, cod poștal 020 334, România;

- debitorilor:

– dna. COZMA Mihaela Viorica, cu ultimul domiciliu cunoscut în Strada Nicovalei, numărul 74, Municipiul Brașov, Județul Brașov, România;

– dl. COZMA Alin Remus, cu ultimul domiciliu cunoscut în Strada Nicovalei, numărul 74, Municipiul Brașov, Județul Brașov, România;

– MAXTRON S.R.L., CIF RO 22 437 716, cu ultimul sediu cunoscut în Strada Mircea cel Bătrân, numărul 15, Municipiul Brașov, Județul Brașov, România, prin lichidator judiciar Cențu S.P.R.L. cu adresa de corespondență în Strada Olarilor, numărul 16, Municipiul Brașov, Județul Brașov, România;

- UNICREDIT BANK S.A. (fosta Alpha Bank Romania SA), cu sediul în Bld. Expoziției, nr. 1F, Mun. București – Sectorul 1,

- BT Microfinantare IFN SA, CIF 36 380 482, cu sediul în Calea Șerban Vodă, numărul 206, U-Center Clădirea A, etajul 4, Municipiul București – Sectorul 4, cod poștal 040 215, România, având adresa de corespondență în Bulevardul Dimitrie Pompeiu, numărul 6A, etajul 2, Municipiul București – Sectorul 2, România,

- ING Bank N.V. Amsterdam-Sucursala Bucuresti, CIF RO 6 151 100, cu sediul în Strada Av. Popișteanu, numărul 54A, EXPO BUSINESS PARK, Municipiul București – Sectorul 1, România,

- Banca Comerciala Romana, cu sediul în Șoseaua Orhideelor, numărul 15D, Clădirea The Bridge 1, etajul 2, Municipiul București – Sectorul 6,

- ELBI ELECTRIC&LIGHTING SRL, CIF RO 17 412 685, cu sediul în Strada Italia, numărul 1-7, P.3 BUCHAREST A1 LOGISTIC PARK. DEPOZITUL 3, Comuna Chiajna, Județul Ilfov, România,

- Comtec 2000 Inc. S.R.L., cu sediul în Drumul Osiei, numărul 51, Municipiul București – Sectorul 6, România

- BIROU EXECUTOR JUDECĂTORESC Darstar Catalin, CIF RO 29 909 158, cu domiciliul în Strada Mihai Viteazu, numărul 1E, Municipiul Brașov, Județul Brașov, România;

- Birou Executor Judecătoresc ȚERMURE CĂLIN OVIDIU, Strada Castanilor, numărul 12, parter, apartamentul 2, Municipiul Brașov, Județul Brașov, România,

- Birou Executor Judecătoresc TEREACĂ TOMA-CORNEL, cu sediul în Strada Iuliu Maniu, numărul 68, blocul 3, scara B, apartamentul 3, Municipiul Brașov, Județul Brașov, România,

- organele fiscale locale;

De asemenea, în condițiile art. 35 alin. (2) din legea nr. 188/2000, republicată, publicitatea vânzării imobiliare se face și prin intermediul Registrului electronic de publicitate a vânzării bunurilor supuse executării silite tinut de Uniunea Națională a Executorilor Judecătorești. Prezenta publicație de vânzare va fi publicată, în extras, într-un ziar de circulație națională.

Executor judecătoresc
STRUGARIU ANA MIHAELA

