



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. RO72BRELO002000632320100

LIBRA INTERNET BANK BRAȘOV

e-mail: [birou@bejisachoratiu.ro](mailto:birou@bejisachoratiu.ro) site: [www.bejisachoratiu.ro](http://www.bejisachoratiu.ro)  
operator de date cu caracter personal înreg. sub nr. 22833

Dosar execuțional nr. 157/E/2017 conexat cu 864/E/2017

Data 29.04.2026

### Publicație de vânzare imobiliară nr. II

Subsemnatul, ISAC HORAȚIU, 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 debitoarei PETRIA Ana-Maria-Sânziana, cu domiciliul în \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, la plata sumei de 221.627,98 euro, cu titlu de debit, plus cheltuieli parțiale de executare în sumă de 4.045,73 lei în favoarea creditorului BĂTRÎNCA Ionel-Laurențiu, cu domiciliul în \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_ în baza titlului executoriu reprezentat de Contract de vânzare Autentificat sub nr. 1152 din anul 2016, luna aprilie, ziua 01 de Birou Individual Notarial Alexandra Mocanu, prin prezenta dispunem și

### ADUCEM LA CUNOȘTINȚĂ GENERALĂ CĂ:

În data **28.05.2026, orele 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 localitatea Predeal, str. Mihail Saulescu, nr. 96, jud. Brașov, identificat în CF 102228, a loc. Predeal, sub A1, nr. Cadastral 102228, Top: 13413/7/b/1, constând în teren intravilan în suprafață de 590 mp, cu construcții, înregistrate sub A1.1, nr cadastral 102228-C1, s. construită la sol 279 mp, Pensiune, Regim Înălțime S+P+2E+M, subsol-spațiu depozitare, adăpost ALA, 2 grupuri sanitare și casa scării, Parter-windfang, living, hol, birou, sala conferințe bucătărie, 2 dormitoare, 2 grupuri sanitare, 3 băi, casa scării, Etaj 1- 4 antreuri, 4 livinguri, 6 dormitoare, 4 băi, magazie, spălătorie, hol, călătorie, uscătorie, casa scării, Etaj 2-4 antreuri, 4 livinguri, 6 dormitoare, 4 băi, magazie, spălătorie, hol călătorie, uscătorie, casa scării, Mansarda-4 terase, 8 spații SPA, 6 băi, hol; Anul construcției 2008, Sistem constructiv-BCA/cărămidă, Supr.const. desfășurată=1.147,57 mp, proprietatea debitoarei PETRIA Ana-Maria-Sânziana, având următoarea descriere, potrivit Raportului de evaluare nr. 157e/19.12.2025 emis de *THR CONSULTING-membru corporativ ANEVAR prin ing. ec. Todor Tiberiu: Proprietatea beneficiază de un amplasament favorabil activității turistice în ușoară creștere în ultimii ani, în zona intrării în Orașul Predeal, dar într-o zonă cu acces facil. În zonă se află diverși operatori economici-obiective turistice/rezidențiale. Proprietatea este mărginită pe 1 latură de proprietăți vecine. Forma terenului este regulată, terenul este ușor înclinat și este împrejmuit parțial. Frontul este de aproximativ 19,4 m la strada de acces – DN1. Datorită suprafeței terenului și a amplasării pensiunii, nu se poate presupune că există teren în exces ce poate fi valorificat. Locația beneficiază de utilități edilitare – apă, curent electric, gaz, canalizare.*

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 folosinței în alt scop decât cel solicitat.

**Imobilul este grevat de următoarele sarcini:** ipotecă legală, conform act notarial nr. 1152 din 01.04.2016, emis de Mocanu Alexandra, în favoarea Bătrînca Ionel Laurențiu, Bătrînca Mihaela, Bătrînca Valeria, încheiere cf nr. 39569/04.04.2016; Hotărâre Judecătorească nr. Dosar nr. 394/197/2017 – dos. Ex 157/E/2017 din 16.01.2017 emis de Judecătoria Brașov, încheiere cf nr. 4546/18.01.2017, Înscris sub Semnătură privată nr. cerere dos. ex. 864/E/2017 din 20.09.2017 emis de BEJ Isac Horațiu, Încheiere din data de 04.09.2017, dosar instanță 21326/4/2017 pronunțată de Judecătoria Sectorului 4 București.

Prețul la care a fost evaluat imobilul este de **2.508.510 lei** și a fost stabilit de **THR CONSULTING-membru corporativ ANEVAR prin ing. ec. Todor Tiberiu.**

Prețul de pornire /începere a licitației este de **1.881.382,5 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. 843 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.843 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 interpose, conform art.843 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 188.138,25 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.839 alin. (1) lit. k) și l) și art. 844 alin. (1) C.proc. civ. Termenul-limită pentru depunerea ofertei de cumpărare însoțite de dovada consemnării este ziua premergătoare licitației, cu excepția ofertelor de cumpărare cel puțin egale cu prețul de începere a licitație, care pot fi depuse inclusiv în ziua licitației, conform dispozițiilor art.844 alin. (1) din 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. 844 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 cuantumul garanției, persoanele prevăzute la pct. 6, vor avea obligația să completeze diferența, conform dispozițiilor art.844 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. 839 alin.1 lit. k) C.proc. Civ.

**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.

9. Toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului, sunt somați să îl anunțe executorului judecătoresc , înainte de data stabilită pentru vânzarea imobilului, sub sancțiunea de a nu li se mai lua în considerare, conform dispozițiilor art.839 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. 848 C.proc. civ.
11. În cazul în care nu se obține prețul de începere a licitației și există cel puțin doi 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.
12. După adjudecarea imobilului, adjudecatarul 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. 850 alin.(1) C. Proc. Civ, iar dovada consemnării, respectiv recipisa/OP în original, 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 din C. Proc. Civ.
14. Creditorii urmăritori sau intervenienții nu pot să adjucece 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 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 din 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 anterior înscrierii vreunei ipoteci, 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. 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. 838 alin. (1)-(3) C.**

**Proc. Civ. în 9 exemplare pentru:**

- 1) Dosarul execuțional nr. 157/E/2017 conexas cu 864/E/2017;  
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 și Judecătoria Sector 4 București,
- 4) – la locul situării imobilului urmărit;
- 5) – la sediul Primăriei Predeal;

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.

Pentru comunicare și înștiințare, conform art. 839 alin. (1) C. Proc. Civ, către:

- 6) creditorului BĂTRÎNCA Ionel-Laurențiu,
- 7) debitoarei PETRIA Ana-Maria-Sânziana.
- 8) BĂTRÎNCA Mihaela și BĂTRÎNCA Valeria.

**EXECUTOR JUDECĂTORESC**  
**ISAC HORĂȚIU**

