



SOCIETATEA CIVILĂ PROFESIONALĂ DE EXECUTORI JUDECĂTOREȘTI VULPE ALEXANDRU-GEORGE ȘI MÎNJINĂ DIANA-MARIA

Brașov – 500091, str. Iuliu Maniu nr. 43, camera 711, Clădirea PROIECT, jud. Brașov, CIF 49415760
Tel. 0733 400 581, 0758 868 988, e-mail: alexandrugeorge.vulpe@gmail.com; minjinadiana@yahoo.com

Nr. înreg. 58/13.02.2025

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE IMOBILIARĂ NR. 28

VULPE ALEXANDRU GEORGE, executor judecătoresc în circumscripția Curții de Apel Brașov, urmare a cererilor de executare silită, suspendare și stăruință în executare (reluarea procedurii de executare silită) formulate de către, **creditorul actual AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** (denumită anterior SOCITA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' SGA SPA), creditor inițial fiind VENETO BANCA SPA ITALIA MONTEBELLUNA SUC. BUCUREȘTI), în baza titlurilor executorii – Convenției de credit imobiliar nr. ITRQ1002452569 / 28.04.2010, completată și modificată prin acte adiționale subsecvente, precum și actele prin care garanții ipotecari au constituit garanțiile în favoarea creditorului ipotecar asupra imobilelor situate în Brașov, Calea București f.n. și înscrise în CF nr. 104196 – BRAȘOV nr. top 7721/2, (A+1) reprezentând teren arabil de 25.200 mp și CF nr. 103149 – BRAȘOV nr. top 7657/2 reprezentând teren de 5.600 m.p., grevate de dreptul de servitute și interdicțiile descrise în act și cf, respectiv: Contractul de garanție imobiliară nr. 170 / 28.04.2010 autentificat la BNPA Sbera Violeta-Adriana – Brașov, Contractul de garanție reală imobiliară nr. 823 / 30.06.2011 autentificat la BNP Milu Călin-Petru – Brașov, Contractul de ipotecă imobiliară nr. 493 / 20.08.2013 autentificat la BNP Hermeneanu Adriana-Daniela – Brașov, Contractul de ipotecă imobiliară nr. 769 / 28.11.2014, autentificat la BNP Hermeneanu Adriana-Daniela – Brașov;

Având în vedere Încheierea din data de 23.09.2016 a Judecătoriei Brașov, pronunțată în dosar nr. 23555/197/2016, prin care s-a încuviințat urmărirea silită, inclusiv cea imobiliară, prin care debitorii – garanți ipotecari **TEODORESCU Constantin și TEODORESCU Margarita-Alexandrovna**, soț și soție, din Brașov, str. Gării Noua nr. 5, jud. Brașov, **PERFECT ASIG-AGENT DE ASIGURARE SRL** cu sediul în Bran, str. Principală nr. 387, jud. Brașov, **CHITU Dan-Iosif și CHITU Florina**, soț și soție, din Bran, Sat Șimon, str. Iancu Gonțea nr. 156, jud. Brașov și **ALDEA Ștefania-Antonela** din Oraș Băicoi, str. Gladiolilor nr. 27, jud. Prahova, sunt obligați față de creditor la plata sumei de 4.726.346,57 EUR și 1.620 lei reprezentând credit (linie de credit), la care se adaugă cheltuielile de executare stabilite până la acest moment execuțional prin încheiere comunicată părților părților și necontestate.

Având în vedere că în urma analizării situației, creditorul a dispus efectuarea reevaluării imobilelor aduse în garanție, fapt comunicat debitorilor care au fost legal citați de către evaluator, iar din Raportul de evaluare rezultă că imobilul reprezentând teren arabil de 25.200 mp cu valoarea actuală de 1.361.000,00 EUR și imobilul reprezentând teren arabil de 5.600 mp cu valoarea actuală de 314.000,00 EUR, valori care se au în vedere la stabilirea prețului de pornire pentru prezenta licitație (75% din valoarea evaluată);

Având în vedere atât schimbarea denumirii debitorului împrumutat – garant ipotecar din PERFECT ASIG-AGENT DE ASIGURARE SRL în PERFECT GENERAL CONSULT ACTIVITY SRL, cât și faptul că față de acest debitor Tribunalul Brașov s-a pronunțat în sensul admiterii cererii pentru deschiderea procedurii insolvenței, iar pe cale de consecință, conform prevederilor Legii nr. 85/2014 (noua lege a insolvenței), executarea silită, față de acest debitor se suspendă de drept, cu precizarea că acest debitor-garant ipotecar deține în proprietate cota-parte indiviză de 2/20, din imobilul de 25.200 mp.

Se are în vedere Încheierea din 25.10.2024, prin care s-au precizat cotele-părți indivize deținute de debitorii-garanți din acest dosar execuțional (valori care sunt conforme cu cele stabilite prin Raportul de expertiză întocmit de către evaluatorul autorizat Vlad Marian POENARU, deșus la dosar), respectiv cota-parte de 18/20 din imobilul de 25.200 mp (90%) deținută de TEODORESCU Constantin și TEODORESCU Margarita – Alexandrovna, soț și soție (13/20), CHITU Dan-Iosif și CHITU Florina, soț și soție (2/20), ALDEA Ștefania-Antonela (3/20) cu valoarea de 1.224.900,00 EUR și cota-parte de 2/20 (10%) deținută de PERFECT GENERAL CONSULT ACTIVITY SRL la valoarea de 136.100,00 EUR, precum și cota-parte de 8/8 (100%) din imobilul de 5.600 mp deținută exclusiv de TEODORESCU Constantin și TEODORESCU Margarita – Alexandrovna, soț și soție, cu valoarea stabilită la 314.000,00 EUR.

Prin prezenta **Publicație de vânzare**, se aduce la cunoștință publică faptul că în ziua de **05 martie 2025, ora 10:45**, va avea loc la sediul **SCPEJ VULPE ALEXANDRU GEORGE ȘI MÎNJINĂ DIANA MARIA** respectiv în Brașov, str. Iuliu Maniu, nr 43, cam. 715, jud. Brașov, vânzarea la licitație publică a imobilelor situate Brașov, Calea București – Dârste fn, jud. Brașov, înscrise în **CF nr. 104196 (vechi CF nr. 42449) – BRAȘOV nr. top 7721/2, (A+1)**, respectiv cota-parte de 18/20 din imobilul de 25.200 mp (90%), reprezentând teren arabil și în **CF nr. 103149 (vechi CF nr. 1345) – BRAȘOV nr. top 7657/2**, respectiv cota-parte de 8/8 (100%) din imobilul de 5.600 mp reprezentând teren arabil, ambele grevate de dreptul de servitute și interdicțiile descrise în c.f. și deținut în proprietate în cotele indivize menționate în c.f., proprietatea debitorilor – garanți



SOCIETATEA CIVILĂ PROFESIONALĂ DE EXECUTORI JUDECĂTOREȘTI VULPE ALEXANDRU-GEORGE ȘI MÎNJINĂ DIANA-MARIA

Brașov – 500091, str. Iuliu Maniu nr. 43, camera 711, Clădirea PROIECT, jud. Brașov, CIF 49415760
Tel. 0733 400 581, 0758 868 988, e-mail: alexandrugorge.vulpe@gmail.com; minjinadiana@yahoo.com

ipotecari identificați mai sus.

Având în vedere intervenția suspendării de drept față de garantul ipotecar PERFECT GENERAL CONSULT ACTIVITY SRL, care deține cota-parte de 2/20 din imobilul de 25.200 mp și întrucât după reevaluare conform noului Raport de evaluare, așa cum am precizat în cele de mai sus, acestui imobil i s-a stabilit o valoare individuală totală de 1.361.000,00 EUR, rezultă că cele 2/20 cote părți valorează 136.100,00 EUR, această sumă urmând a fi scăzută din valoarea stabilită prin noul raport de evaluare ($1.361.000 - 136100 = 1.224.900,00$ EUR) la care se adaugă valoarea imobilului de 5.600 mp de 314.000,00 EUR. Rezultă că valoarea imobilelor scoase la licitație este de $1.224.900,00 + 314.000,00 = 1.538.900$ EUR (prețul inițial rezultat din scăderea valorii cotei-părți deținute de PERFECT GENERAL CONSULT ACTIVITY SRL), care va fi diminuat corespunzător cu 25% pentru cel de al II-lea termen de licitație, care începe de la 75% din prețul inițial;

În conformitate cu prevederile art. 846 alin. 8, C. pr. civ., **licitația va începe de la prețul de 75% din prețul (revaluat) inițial**, care a fost stabilit la 1.224.900,00 EUR pentru cota-parte de 18/20 din imobilul de 25.200 mp terenul arabil și 314.000,00 EUR pentru cota-parte de 8/8 (100%) din imobilul de 5.600 mp teren, conform noului Raport de evaluare de prin care a fost stabilită noua valoare a imobilelor. Deci **valoarea totală reevaluată este de 1.538.900,00 EUR**. Pe cale de consecință, având în vedere faptul că imobilele se află în același corp topografic și creditorul a solicitat ca licitația să se facă împreună precum și faptul că ne aflăm în fața celui de al II-lea termen de licitație, **prețul de pornire al licitației pentru acest termen este de 1.154.175,00 EUR**.

Imobilele urmărite au înscrise sarciniile și notările conform extras de carte funciară.

Prețul de începere a licitației a fost stabilit prin noul Raport de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat Vlad Marian POENARU cu legitimația ANEVAR, EPI nr. 15299, din cadrul PROPRERTY VALUATION & MANAGEMENT SRL, raportul fiind depus la dosarul execuțional.

Prezenta publicație de vânzare a fost întocmită în conformitate cu dispozițiile art. 839 C. pr. civ. și afișată la sediul B.E.J., al Primăriei locului unde se afla situate imobilele și la Judecătoria Brașov.

Somăm pe toți cei care pretind vreun drept asupra imobilelor urmărite să-l anunțe pe executorul judecătoresc înaintea datei stabilite pentru vânzare.

Invităm pe toți cei care doresc să cumpere imobilele urmărite să se prezinte la data, locul și ora stabilită pentru vânzare, având asupra lor cartea de identitate sau certificatul de înmatriculare și ștampila societății, împuternicire sau delegație și **până la această dată să prezinte oferte de cumpărare**.

Potrivit dispozițiilor art. 839 alin. 1 lit. l) C. pr. civ., ofertanții trebuie să consemneze la dispoziția executorului judecătoresc, **cel mai târziu până la termenul de vânzare**, o garanție de participare de cel puțin 10% din prețul de pornire a licitației imobilului, în contul de consemnari nr. **RO35 BREL 0002 0006 4157 0201** (EUR) și **RO19 BREL 0002 0006 4157 0101** (LEI) deschise la Libra Internet Bank Sucursala Brașov pe numele Executorului Judecătoresc Vulpe Alexandru George. Depunerea ofertelor de cumpărare precum și relațiile suplimentare se vor da zilnic la sediul biroului sau la telefon mobil 0733400581.

În conformitate cu dispozițiile art. 843 (2) coroborat cu art.768 (2) C. pr. civ., creditorii urmăritori, intervenienții, coproprietarii pe cote părți și titularii unui drept de preemțiune nu au obligația de a depune garanția de participare.

Executor judecătoresc,
VULPE ALEXANDRU GEORGE