



sediul 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 83746087

Dosar executare nr. 377/2021

03.07.2025

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 18.06.2021, ce face obiectul dosarului de executare silită numărul 377/2021, 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, prin IMPROVEMENT CREDIT COLLECTION S.R.L. cu adresa de corespondență în Strada Gara Herăstrău, numărul 4, Clădirea Green Court A, etajul 11, Municipiul București – Sectorul 2, cod poștal 020 334, România, iar debitor pe dna. SZANISZLÓ Gianina-Roxana, fostă GANEA Gianina Roxana, cu ultimul domiciliu cunoscut în Strada Puskas Tivadar, numărul 64, blocul 34, scara C, etajul 2, apartamentul 7, Municipiul Sfântu Gheorghe, Județul Covasna, România, în baza Contract de credit nr. 150CSS2171420001 din 22.03.2017,

în conformitate cu dispozițiile art. 839 alin. (1) din Codul de procedură civilă, aducem la cunoștință generală că în data de 07.08.2025 ora 10:00 la sediul biroului va avea loc vânzarea la licitație publică a cotei de 3/40 din imobilul situat în *Strada Puskas Tivadar, numărul 64, blocul 34, scara C, apartamentul VII, Municipiul Sfântu Gheorghe, Județul Covasna, România*, înscris în CF nr. 26336-C1-U4; sub nr. topografic 1820/1/a/2/VII C, 1820/1/a/1/2/VII C, având suprafața utilă de 64 mp, reprezentat de Apartamentul nr. VII C, cu 3 camere și dependințe, evidentiat în cf colectiv nr. 6052 Sf. Gheorghe, precum și cota de 20/318 din părțile de uz comun, compuse din terenul, structura de rezistență, casa scării, holul de acces în casa scării, subsolul tehnic, oficiul, uscătoria, trotuarul de gardă, acoperișul și coloanele principale ale instalațiilor, proprietar: dna. SZANISZLÓ Gianina-Roxana, fostă GANEA Gianina Roxana, CNP 2 77 01 28 14 105 9, cota parte indiviză 3/40.

Imobilul urmărit este grevat de următoarele sarcini și drepturi reale: notarea urmăririi silite imobiliare asupra cotei debitoarei SZANISZLÓ Gianina-Roxana formulată de Garanti Bank SA, notarea urmăririi silite imobiliare asupra cotei de 3/16 formulată de Banca Transilvania SA. Imobilul se vinde liber de sarcini.

Prețul la care a fost evaluat imobilul este de 29 565 RON, conform raportului de evaluare întocmit de EVAL TRANSILVANIA CONSULTING SRL.

Pretul de începere al licitației este de 29 565 RON.

CONDITII PRIVIND LICITATIA:

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) NCPC.
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 procura 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. 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 incepere pentru acest termen, iar dovada consemnarii impreuna cu oferta de cumparare va fi depusa la executorul judecătoresc, conform dispozitiilor art. 839 alin. (1) lit. k) si 1) si art. 844 alin. (1) C.proc.civ. Totodata, persoanele prevazute mai sus vor avea obligatia de a depune, odata cu dovada consemnarii garantiei si oferta de cumparare, copie de pe B.I./C.I., iar in cazul persoanelor juridice copie de pe certificatul de inregistrare la Registrul comertului si de pe certificatul de inregistrare fiscala.

6. Nu au obligația de a depune garantia 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) si (3) C.proc.civ.

7. In situatia in care valoarea creantei ipotecare sau valoarea cotei-parti a proprietarului nu acopera cuantumul garantiei, 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 inregistrat la licitație se vor prezenta personal la data și ora stabilite pentru vanzare, 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 licitație 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, daca acesta este mai mare decat cel la care s-a facut evaluarea, iar in lipsa unei asemenea oferte, licitația va porni de la pretul de evaluare, potrivit prevederilor art. 846 alin. (5) C.proc.civ. In cazul in care nu este oferit nici pretul la care imobilul a fost evaluat, vanzarea se va amana la un alt termen, conform art. 846 alin. (8) C.proc.civ. Vanzarea se va putea face chiar daca se prezinta o singura persoana care ofera prețul de la care incepe licitația. (PT. **PRIMUL TERMEN DE LICITATIE!**) / Prețul de incepere a licitației este de 75% din pretul de pornire al primei licitatii. Daca nu se obtine pretul de incepere a licitației si exista cel putin 2 licitatori, la acelasi termen, bunul va fi vandut la cel mai mare pret oferit, dar nu mai putin de 30% din pretul de pornire a primei licitatii. Vanzarea se va putea face chiar daca se prezinta o singura persoana care ofera pretul de la care incepe licitația, conform dispozitiilor art. 846 alin. (8) C.proc.civ. (PT. **AL DOILEA TERMEN DE LICITATIE!**) / Prețul de incepere a licitației este de 50% din pretul de pornire al primei licitatii. Daca nu se obtine acest pret si exista cel putin 2 licitatori, bunul va fi vandut, la acest termen, la cel mai mare pret oferit, chiar daca acesta din urma este mai mic decât valoarea creantei ori a garantiei. Vanzarea se va putea face chiar daca se prezinta o singura persoana care ofera pretul de pornire al licitației, conform dispozitiilor art. 846 alin. (9) C.proc.civ. (PT. **AL TREILEA TERMEN DE LICITATIE!**)

12. Dupa adjudecarea bunului, adjudecatarul este obligat sa depuna prețul in termen de cel mult 30 de zile de la data vanzarii, in conturile indicate mai sus, pe seama și la dispoziția executorului judecătoresc, conform art. 850 alin. (1) C.pr.civ., iar dovada consemnarii, va fi depusa la biroul acestuia.

13. In cazul in care adjudecatarul nu depune prețul in termenul de 30 de zile de la data vanzarii, imobilul se va scoate din nou in vanzare in contul adjudecatarului, la pretul de incepere a licitației la care bunul a fost adjudecat, el fiind obligat sa plateasca cheltuielile prilejuite de noua licitație și eventuala diferența de preț, conform art. 851 alin. (1) C.proc.civ. Daca la noul termen de licitație imobilul nu a fost vandut, fostul adjudecatar este obligat sa plateasca toate cheltuielile prilejuite de urmarirea imobilului, conform art. 851 alin. (2) C.proc.civ.

14. Creditorii urmaritori sau intervenienti nu pot sa adjudece bunurile oferite spre vanzare la o valoare mai mica de 75% din pretul de pornire a primei licitatii, adica din cel la care imobilul a fost evaluat, conform dispozitiilor art. 843 alin. (5) C.proc.civ.

15. Cand adjudecatar este un creditor, el poate depune creanța sa in contul prețului, fiind obligat,

daca este cazul, sa depuna diferența de preț în termen de cel mult 30 de zile de la data vanzării. Daca exista 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 necesara pentru plata creanțelor lor, în masura 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 integrala 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 noua licitație pentru vanzarea imobilului liber de aceste drepturi. Pretul 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 publicatie s-a întocmit în conformitate cu dispozițiile art. 839, C.proc.civ alin. (1)-(3) C.proc.civ., pentru:

- dosarul executiional nr. 377/2021;

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

— la sediul organului de executare, care este și locul unde se desfășoara 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 03.07.2025.

— la sediul instanței de executare;

— la locul situării imobilului urmarit;

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

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

- creditorul **BANCA TRANSILVANIA S.A.**, CIF RO 5 022 670, cu sediul în Calea Dorobanților, numărul 30-36, Municipiul Cluj-Napoca, Județul Cluj, cod poștal 400117, România, prin **IMPROVEMENT CREDIT COLLECTION S.R.L.** cu adresa de corespondență în Strada Gara Herăstrău, numărul 4, Clădirea Green Court A, etajul 11, Municipiul București — Sectorul 2, cod poștal 020334, România;

- debitorul **dna. SZANISZLÓ Gianina-Roxana**, fostă **GANEA Gianina Roxana**, cu ultimul domiciliu cunoscut în Strada Puskas Tivadar, numărul 64, blocul 34, scara C, etajul 2, apartamentul 7, Municipiul Sfântu Gheorghe, Județul Covasna, România;

- Coproprietarii:

- **dna. GANEA Alexandra**, cu domiciliul în Strada Puskas Tivadar, numărul 64, blocul 34, scara C, etajul 2, apartamentul 7, Municipiul Sfântu Gheorghe, Județul Covasna, România;

- **dna. TAMAȘ Flavia-Glencora**, cu domiciliul în Strada Puskas Tivadar, numărul 64, blocul 34, scara C, etajul 2, apartamentul 7, Municipiul Sfântu Gheorghe, Județul Covasna, România;

- **dna. STRUGARU Alina-Sanda**, cu domiciliul în Strada 1 Decembrie 1918, blocul 4, scara D, etajul 1, apartamentul 8, Municipiul Sfântu Gheorghe, Județul Covasna, România;

- **dl. GANEA Sergiu-Mădălin** cu domiciliul în Strada Puskas Tivadar, numărul 64, blocul 34, scara C, etajul 2, apartamentul 7, Municipiul Sfântu Gheorghe, Județul Covasna, România;

- **dl. GANEA Doru-Pavel**, cu domiciliul în Strada Pescarilor, numărul 34, etajul 3, apartamentul 36, Municipiul Sfântu Gheorghe, Județul Covasna, România;

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

- **Garanti Bank S.A.**, CIF RO 25 394 008, cu sediul în Șoseaua Fabrica de Glucoză, numărul 5, Business Center Novo Park 3, Clădirea F, etajul 5-6, Municipiul București — Sectorul 2, cod poștal 020331, România;

- organele fiscale locale;

De asemenea, in conditiile art. 35 alin. (2) din legea nr. 188/2000, republicata, publicitatea vanzarii imobiliare se face si prin intermediul Registrului electronic de publicitate a vanzarii bunurilor supuse executarii silite tinut de Uniunea Nationala a Executorilor Judecatoresti. Prezenta publicatie de vanzare va fi publicata, in extras, intr-un ziar de circulatie nationala.

Executor judecătoresc,
STRUGARIU ANA MIHAELA

