



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 88 319 573

Dosar executare nr. 1456/2024

13.08.2025

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 18.12.2024, ce face obiectul dosarului de executare silită numărul 1456/2024, 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 :

— ELISTONE DECOR S.R.L., fost ELISTONE DECOR, CIF RO 34 153 513, cu ultimul sediu cunoscut în Strada Parchetarilor, numărul 10A, scara B, etajul 1, apartamentul 4, Orașul Rupea, Județul Brașov, România;

— dna. CIUBOTARU Elisabeta, fostă TOTI Elisabeta, cu ultimul domiciliu cunoscut în Strada Parchetarilor, numărul 10, scara A, etajul 1, apartamentul 4, Orașul Rupea, Județul Brașov, România;

— dl. TOTI Mihai, cu ultimul domiciliu cunoscut în Strada Parchetarilor, numărul 10A, scara B, etajul 1, apartamentul 4, Orașul Rupea, Județul Brașov, România,

în baza :

1. Contract de credit nr. 6503005 din 18.10.2018;
2. Contract de fidejusiune nr. 6503005/FID/1 din 18.10.2018;
3. Contract de ipotecă autentificat de BNP Pelel Gabriela, sub nr. 2372 din 22.10.2018,

în conformitate cu dispozițiile art. 839 alin. (1) din Codul de procedură civilă, aducem la cunoștință generală că în data de 17 SEPTEMBRIE 2025 ora 10 : 00 la sediul biroului va avea loc vânzarea la licitație publică a imobilelor:

— înscris în CF nr. 100026 Comuna Homorod, sub nr. Top 1096/1/2, reprezentat de teren intravilan în suprafața de 5182 mp de sub A1 și magazine de sub A1.1, nr. carte funciară 100026 ; nr. topografic 1096/1/2 ; adresă *Comuna Homorod, Județul Brașov, România*;

— înscris în CF nr. 100027 Homorod, sub nr. Top 1096/1/3, reprezentat de teren intravilan în suprafața de 72 mp de sub A1 și cantar bascula de sub A1.1, adresă *Comuna Homorod, Județul Brașov, România* ce urmează a fi valorificate ca un tot unitar, proprietatea societății debitoare ELISTONE DECOR S.R.L., fost ELISTONE DECOR, CIF RO 34 153 513, cu ultimul sediu cunoscut în Strada Parchetarilor, numărul 10A, scara B, etajul 1, apartamentul 4, Orașul Rupea, Județul Brașov, România.

Imobilul înscris în CF nr. 100026 Comuna Homorod, sub nr. Top 1096/1/2, reprezentat de teren intravilan în suprafața de 5182 mp de sub A1 și magazine de sub A1.1, nr. carte funciară 100026 ; nr. topografic 1096/1/2 ; adresă *Comuna Homorod, Județul Brașov, România* este grevat de următoarele sarcini și drepturi reale: drept de ipotecă în favoarea Băncii Transilvania, drept de de ipotecă legală în favoarea Statului Român prin ANAF- AJFP BRAȘOV- UNITATEA FISCALĂ ORĂȘENEASCĂ RUPEA, notarea

urmării silite imobiliare formulată de creditoarea ERATA IMPEX SRL prin BEJ Corșate Alexandru-Alin, notarea urmăririi silite imobiliare formulată de creditoarea Banca Transilvania prin BEJ Strugariu Ana Mihaela, notarea urmăririi silite imobiliare formulată de creditoarea GRENKE RENTING SRL prin BEJ Țermure Călin Ovidiu, notarea urmăririi silite imobiliare formulată de creditoarea KREDYT INKASO INVESTMENTS RO S.A. prin BEJ Dârstar Cătălin, notarea urmăririlor silite imobiliare formulate de creditoarea ING BANK N.V. AMSTERDAM SUCURSALA BUCUREȘTI prin BEJ Grigore George Cristian de sub C7, C8, C9 și C10.

Imobilul înscris în CF nr. 100027 Homorod, sub nr. Top 1096/1/3, reprezentat de teren intravilan în suprafața de 72 mp de sub A1 și cântar bascula de sub A1.1, adresă *Comuna Homorod, Județul Brașov, România* este grevat de următoarele sarcini și drepturi reale: drept de ipotecă în favoarea Băncii Transilvania, drept de de ipotecă legală în favoarea Statului Român prin ANAF- AJFP BRAȘOV- UNITATEA FISCALĂ ORĂȘENEASCĂ RUPEA, notarea urmăririi silite imobiliare formulată de creditoarea ERATA IMPEX SRL prin BEJ Corșate Alexandru-Alin, notarea urmăririi silite imobiliare formulată de creditoarea Banca Transilvania prin BEJ Strugariu Ana Mihaela, notarea urmăririi silite imobiliare formulată de creditoarea GRENKE RENTING SRL prin BEJ Țermure Călin Ovidiu, notarea urmăririi silite imobiliare formulată de creditoarea KREDYT INKASO INVESTMENTS RO S.A. prin BEJ Dârstar Cătălin.

Imobilul se vinde liber de sarcini.

Prețul la care a fost evaluat imobilul este de 367 839 RON, conform raportului de evaluare întocmit de expertul evaluator EVAL TRANSILVANIA CONSULTING SRL.

Prețul de începere al licitației este de 367.839 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 mandat, mandatul 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 cumpara 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 să cumpere imobilul la licitație sunt obligate să depună în contul de consemnări nr. **RO59BREL0002000641740101 deschis la Libra Internet Bank – Sucursala Brașov**, pe seama și la dispoziția executorului judecătoresc Strugariu Ana Mihaela, având CIF RO30053171, până la termenul stabilit pentru vânzare, o garanție reprezentând 10% din prețul de începere pentru acest termen, iar dovada consemnării împreună cu oferta de cumpărare va fi depusă la executorul judecătoresc, conform dispozițiilor art. 839 alin. (1) lit. k) și 1) și art. 844 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 B.I./C.I., 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-parte, titularii unui drept de preemțiune, conform dispozițiilor art. 844 alin. (2) și (3) C.proc.civ.

7. În situația în care valoarea creanței ipotecare sau valoarea cotei-parte 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 personal la data și ora stabilite pentru vânzare, la sediul B.E.J. Strugariu Ana Mihaela, având asupra lor cartea de identitate, conform art. 839 alin. (1) lit. k) C.proc.civ.

9. Toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului, sunt somați să anunțe executorul judecătoresc, înainte de data stabilită pentru vânzarea imobilului, sub sancțiunea de a nu se mai lua în considerare, conform dispozițiilor 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 să își exercite dreptul după adjudicarea 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 LICITATIE!**) / 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 al 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 LICITATIE!**) / 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 LICITATIE!**)

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 urmăritori sau intervenienți 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 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 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. 839, C.proc.civ. alin. (1)-(3) C.proc.civ., pentru:

- dosarul executiional nr. 1456/2024;

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 13.08.2025.

— la sediul instanței de executare;

— la locul situării imobilului urmărit;

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

Pentru comunicare și înștiințare, 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 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;

- debitorului :

— **ELISTONE DECOR S.R.L.**, fost ELISTONE DECOR, CIF RO 34 153 513, cu ultimul sediu cunoscut în Strada Parchetarilor, numărul 10A, scara B, etajul 1, apartamentul 4, Orașul Rupea, Județul Brașov, România;

— **dnă. CIUBOTARU Elisabeta**, fostă TOTH Elisabeta, cu ultimul domiciliu cunoscut în Strada Parchetarilor, numărul 10, scara A, etajul 1, apartamentul 4, Orașul Rupea, Județul Brașov, România;

— **dl. TOTH Mihai**, cu ultimul domiciliu cunoscut în Strada Parchetarilor, numărul 10A, scara B, etajul 1, apartamentul 4, Orașul Rupea, Județul Brașov, România;

— Statul Român prin ANAF- AJFP BRAȘOV- UNITATEA FISCALĂ ORĂȘENEASCĂ RUPEA cu sediul în Rupea, Str. Republicii, nr. 193 județul Brașov;

— ERATA IMPEX SRL CUI 5314527 cu sediul în Municipiul Brașov, Str. Olteț, nr. 29, bl.308, județ Brașov;

— GRENKE RENTING SRL CUI 21542446 cu sediul în Municipiul București, Str. DINU VINTILĂ, nr. 11, Et:15 CLADIREA EURO TOWER, sect 2;

— Kredyt Inkaso Portfolio Investments (Luxembourg) S.A., CIF 42 064 930, certificat de înregistrare seria B numărul 155462 emis de Registrul comerțului – Luxemburg, cu sediul în Str. Rue du Grunewald, nr. 94, Cod Postal 1912, Luxemburg, având adresa de corespondență la Kredyt Inkaso Investments RO S.A. în Bulevardul Decebal, numărul 25-29, Clădirea Olympia Tower, etajul etaj 7 - nivel 8-, Municipiul București – Sectorul 3, România;

— ING BANK N.V. AMSTERDAM SUCURSALA BUCUREȘTI CUI RO 6 151100, cu sediul în Municipiul București, Str. Av. Popișteanu, nr. 54A, EXPO BUSINESS PARK, Sector 1;

— 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 Grigore George-Cristian, CIF RO 29 911 808, cu sediul în Strada Iuliu Maniu, numărul 66, blocul 66, scara A, etajul 1, apartamentul 4, Municipiul Brașov, Județul Brașov, România;

— Birou Executor Judecătoresc Țermure Călin Ovidiu CIF RO 31592 719, cu sediul în Str. Castanilor, nr. 12, parter, ap. 2, Mun. Brașov, Jud. Brașov;

— Birou Executor Judecătoresc Corșate Alexandru-Alin CIF RO 32 464 203, cu sediul în Str. Miron Costin, nr. 1, Mun. Brașov, Jud. Brașov

- 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

