



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 92 097 596

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

19.09.2025

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 27.10.2025 ora 12 : 00 la sediul biroului va avea loc vânzarea la licitație publică a cotei de 1/4 din imobilul situat în *Comuna Părău, Județul Brașov, România*, înscris în CF nr. 103897, sub nr. cadastral 103897, reprezentat de teren în suprafață de 2100 mp, proprietar: dna. COZMA Mihaela Viorica, cota parte indiviză 1/4.

Imobilul urmărit este grevat de următoarele sarcini și drepturi reale: notarea urmaririi silite imobiliare asupra cotei de 1/4 formulata de Banca Transilvania SA, notarea urmaririi silite imobiliare asupra cotei de 1/4 formulata de Banca Transilvania SA, notarea urmaririi silite imobiliare asupra cotei de 1/4 formulata de BT Microfinantare IFN SA, notarea urmaririi silite imobiliare asupra cotei de 1/4 formulata de ING Bank N.V. Amsterdam-Sucursala Bucuresti, notarea urmaririi silite imobiliare asupra cotei de 1/4 formulata de ELBI ELECTRIC&LIGHTING SRL. Imobilul se vinde liber de sarcini.

Prețul la care a fost evaluat imobilul este de 1904 RON, conform raportului de evaluare întocmit de Eval Transilvania Consulting SRL.

Pretul de începere al licitației este de 1904 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 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 interpușe, 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 preempțiune, 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 executorului 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 preempțiune care nu a participat la licitație nu va mai putea să își exercite dreptul după 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 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 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 vanzarii, in conturile indicate mai sus, pe seama și la dispoziția executorului judecătoresc, conform art. 850 alin. (1) C.pr.civ., iar dovada consemnării, 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 intervenienți nu pot sa adjucece bunurile oferite spre vanzare la o valoare mai mica de 75% din pretul de pornire a primei licitații, adica din cel la care imobilul a fost evaluat, conform dispozițiilor 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 in termen de cel mult 30 de zile de la data vanzarii. Daca exista alți creditori care au un drept de preferință in condițiile art. 865 și 867, el va depune până la concurența prețului de adjudecare și suma necesara pentru plata creanțelor lor, in masura in 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 dupa plata integrala a prețului.

17. In cazul in care imobilul se vinde grevat de drepturile de uzufruct, uz, abitație sau servitute, intabulate ulterior inscrierii vreunei ipotecii, daca creanțele creditorilor urmaritori nu vor fi acoperite la prima licitație, se va proceda, in aceeași zi, la o noua licitație pentru vanzarea imobilului liber de aceste drepturi. Pretul de la care vor incepe aceste licitații va fi cel prevazut la art. 846 alin. (6) si (7) C.proc.civ., conform dispozițiilor art. 839 alin. (1) lit. h) C.proc.civ.

Prezenta publicatie s-a intocmit in conformitate cu dispozițiile art. 839, C.proc.civ alin. (1)-(3) C.proc.civ., pentru:

- dosarul executiional nr. 835/2024 conexas cu dosarul nr. 836/2024;

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

- la sediul organului de executare, care este si locul unde se desfasoara licitatia, respectiv la sediul B.E.J. Strugariu Ana Mihaela, din municipiul Brasov, str. Toamnei nr. 13, bl. 4, sc. D, ap. 2, judetul Brasov, astazi data de 19.09.2025.

- la sediul instantei de executare;

- la locul situarii imobilului urmarit;

- la sediul primariei in a carei raza teritoriala este situat imobilul;

Pentru comunicare si instiintare, conform art. 840 alin. (1) C.proc.civ., catre:

- 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 :

- **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 RO22 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,

- coproprietarilor:

- **dna. Oana Viorica**, cu domiciliul în Strada Hărmanului, numărul 29, blocul 2, scara B, apartamentul 32, Municipiul Brașov, Județul Brașov, România

- **dl. CERBU Ciprian Marius**, cu domiciliul în Comuna Hârseni – Satul Sebeș, numărul 400, Județul Brașov, România,

- 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,

- 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,

- BIROU EXECUTOR JUDECATORESC Darstar Catalin, CIF RO 29 909 158, cu domiciliul în Strada Mihai Viteazu, numărul 1E, 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 ținut 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

