



sediu 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 94 479 770

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

13.10.2025

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, 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 20.11.2025 ora 10:00 la sediul biroului va avea loc vânzarea la licitație publică a imobilelor:

— înscris în CF nr. 138810 Brașov, reprezentat de teren intravilan în suprafață de 475 mp. având nr. cad 138810 de sub A1 și construcție nr. niveluri 1, suprafață construită la sol 126 mp., casă edificată în anul 2017, pe un singur nivel-parter, compusă din: 4 camere, vestibul, hol, bucătărie, 2 băi, dressing, suprafață desfășurată 126 mp. sub nr. cad. 138810-C1, de sub A1.1, situat în *Strada Nicovalei, numărul 74, Municipiul Brașov, Județul Brașov, România;*

— înscris în CF nr. 173696 Brașov, reprezentat de teren în suprafață de 253 mp, situat în *Municipiul Brașov, Județul Brașov, România;*

ce urmează a fi valorificate ca un tot unitar, proprietatea debitorilor dna. COZMA Mihaela Viorica și dl. COZMA Alin Remus.

Imobilul urmărit, înscris în CF nr. 138810 Brașov, este grevat de următoarele sarcini și drepturi reale: drept de ipoteca în favoarea Alpha Bank Romania SA, notarea urmăririi silite imobiliare formulată de Banca Transilvania SA prin BEJ Strugariu Ana Mihaela, notarea urmăririi silite imobiliare formulată de Banca Comercială Română prin BEJ Termure Calin Ovidiu, notarea urmăririi silite imobiliare formulată de BT Microfinanțare IFN SA prin BEJ Strugariu Ana Mihaela, notarea urmăririi silite imobiliare formulată de ING Bank N.V. Amsterdam-Sucursala București prin BEJ Darstar Catalin, notarea urmăririi silite imobiliare formulată de ELBI ELECTRIC&LIGHTING SRL prin BEJ Darstar Catalin. Imobilul se vinde liber de sarcini.

Imobilul urmărit, înscris în CF nr. 173696 Brașov, este grevat de următoarele sarcini și drepturi reale: notarea urmăririi silite imobiliare formulată de Banca Transilvania SA prin BEJ Strugariu Ana Mihaela, notarea urmăririi silite imobiliare formulată de Banca Comercială Română prin BEJ Termure Calin Ovidiu, notarea urmăririi silite imobiliare formulată de BT Microfinanțare IFN SA prin BEJ Strugariu Ana Mihaela, notarea urmăririi silite imobiliare formulată de Comtec 2000 Inc. S.R.L. prin BEJ Tereaca Cornel Toma. Imobilul se vinde liber de sarcini.

Prețul la care a fost evaluat imobilul este de 1345 511 RON, conform raportului de evaluare întocmit de Eval Transilvania Consulting SRL.

Prețul de începere al licitației este de 1345 511 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 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 de 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 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 preempțiune 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

facut evaluarea, iar in lipsa unei asemenea oferte, licitatia 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 puțin 2 licitatori, la acelasi termen, bunul va fi vandut la cel mai mare pret oferit, dar nu mai puțin 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 licitatia, 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 puțin 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 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 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 in termen de cel mult 30 de zile de la data vanzarii. Daca exista alți creditori care au un drept de preferința 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 ipotece, 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 licitatii va fi cel prevazut la art. 846 alin. (6) si (7) C.proc.civ., conform dispozitiilor art. 839 alin. (1) lit. h) C.proc.civ.

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

- dosarul executiional nr. 835/2024 conexat cu 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 13.10.2025.

— 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;

- debitorilor:

– 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 RO 22 437 716, 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;

- **UNICREDIT BANK S.A.** (fosta Alpha Bank Romania SA), cu sediul în Bld. Expoziției, nr. 1F, Mun. București – Sectorul 1,

- **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,

- **Banca Comerciala Romana**, cu sediul în Șoseaua Orhideelor, numărul 15D, Clădirea The Bridge 1, etajul 2, Municipiul București – Sectorul 6,

- **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,

- **Comtec 2000 Inc. S.R.L.**, cu sediul în Drumul Osiei, numărul 51, Municipiul București – Sectorul 6, România

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

- **Birou Executor Judecatoresc TERMURE CĂLIN OVIDIU**, Strada Castanilor, numărul 12, parter, apartamentul 2, Municipiul Brașov, Județul Brașov, România,

- **Birou Executor Judecatoresc TEREACĂ TOMA-CORNEL**, cu sediul în Strada Iuliu Maniu, numărul 68, blocul 3, scara B, apartamentul 3, 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 publicitate de vânzare va fi publicată, în extras, într-un ziar de circulație națională.

Executor judecătoresc,
STRUGARIU ANA MIHAELA

