

CAMERA EXECUTORILOR JUDECĂTOREȘTI DE PE LÂNGĂ CURTEA DE APEL BRAȘOV

BIROUL EXECUTORULUI JUDECĂTORESC
STRUGARIU ANA MIHAELA



sediu Strada Toamnei, numărul 13, blocul 4, scara D, apartamentul 2,
Municipiul Brașov, Județul Brașov
e-mail bejstrugariumihaela@gmail.com
tel. fax 0368 430 247, mobil 0740 767 367
CIF RO 30 053 171
cont RO59 BREL 0002 0006 4174 0101 deschis la
cons. Libra Internet Bank S.A.



act 95352954

Dosar executare nr. 452/2024

07.11.2025

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 14.06.2024, ce face obiectul dosarului de executare silită numărul 452/2024, având creditor pe ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI SERII Nr.2, CIF 12 419 496, cu sediul în Strada Serii, numărul 2, etajul 2, apartamentul 69, Municipiul Brașov, Județul Brașov, România, iar debitor pe dna. RĂILEANU Doina, cu ultimul domiciliu cunoscut în Colonia Metrom, numărul 1A, blocul 2, apartamentul 32, Municipiul Brașov, Județul Brașov, România, având adresa de corespondență în Strada Serii, numărul 2, apartamentul 46, Municipiul Brașov, Județul Brașov, România, în baza Sentința Civilă nr. 2473 pronunțată de JUDECĂTORIA BRAȘOV pe data de 18.03.2024 în cauza care a făcut obiectul dosarului numărul 23 177/197/2023,

în conformitate cu dispozițiile art. 839 alin. (1) din Codul de procedură civilă, aducem la cunoștință generală că în data de 15.12.2025 ora 10:00 la sediul biroului va avea loc vânzarea nudei proprietăți a debitoarei Răileanu Doina în cotă de 1/1 din imobilul situat în Strada Serii, numărul 2, blocul Cămin Nefamiliști, etajul 1, apartamentul 46, Municipiul Brașov, Județul Brașov, România, înscris în CF nr. 174146-C1-U60 Brașov, sub nr. Top 6742/5/2/1/1/5/42, reprezentat de ap.46, compus din camera cu cota de 0,84% din PUC GENERALE II, cu cota de 0,60% din PUC GENERALE III și cota de 4,17% din PUC SPECIALE II, cu cota de 84/10000 din teren și din partile comune. Partile de uz comun generale I sunt: terenul construit și neconstruit cu nr. top 6742/5/2/1/1/5 în suprafața de 537,85 mp., fundațiile, fatadele, subsolul tehnic cu instalațiile aferente, instalațiile comune de apă, gaz, electrice, intrarea în bloc, scarile și casa scării, terasa necirculabilă. Partile de uz comun generale II sunt: imobilul cu nr. top 6742/5/2/1/1/4/1/b punct termic corp I cu cota de 1/2 din terenul de 80,45 mp., înscris în CF 174154-C1-U2 Brașov, 174154 Brașov. Partile de uz comun generale III sunt: cota de 71,68% din imobilul cu nr. top 6742/5/2/1/1/4/2, compus din punct termic corp II și teren de 132,3 mp., înscris în CF 174165 Brașov. Partile de uz comun speciale I sunt: bucatăria (oficiul), baia, wc-ul și holul de acces în apartamentele de la parter. Partile de uz comun speciale II sunt: bucatăria (oficiul), baia, wc-ul și holul de acces în apartamentele de la etajul I. Partile de uz comun speciale III sunt: bucatăria (oficiul), baia, wc-ul și holul de acces în apartamentele de la etajul II. Partile de uz comun speciale IV sunt: bucatăria (oficiul), baia, wc-ul și holul de acces în apartamentele de la etajul III. Partile de uz comun speciale V sunt: bucatăria (oficiul), baia, wc-ul și holul de acces în apartamentele de la etajul IV, asupra căruia debitoarea RĂILEANU Doina deține dreptul de nudă proprietate, în cota de 1/1.

Imobilul urmărit este grevat de următoarele sarcini și drepturi reale: drept de uzufruct viager în favoarea Rosu Ioan Florin, notarea urmăririi silite în favoarea Asociația de Proprietari Serii Nr.2, drept de ipotecă în favoarea Asociația de Proprietari Serii Nr.2, notarea urmăririi silite în favoarea Asociația de Proprietari Serii Nr.2. Imobilul se vinde liber de sarcini, cu excepția notării dreptului de uzufruct.

Prețul la care a fost evaluat imobilul este de 56 204 RON, conform raportului de evaluare întocmit de Eval Transilvania Consulting SRL.

Pretul de începere al licitației este de 56 204 RON.

CONDITII PRIVIND LICITATIA:

1. Poate participa la licitație, în calitate de licitator, orice persoana 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 procura 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 urmaritori sau intervenienti; persoanele care, împreună cu debitorul, au asupra imobilului urmarit 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 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 preemțiune 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 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 a 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 in vanzare in contul adjudecatorului, la pretul de incepere a licitatiei la care bunul a fost adjudecat, el fiind obligat sa plateasca cheltuielile prilejuite de noua licitație și eventuala diferență 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 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 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 vanzării. 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 ipoteci, 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 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. 452/2024;

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

— la sediul organului de executare, care este si locul unde se desfasoara licitatiea, 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 07.11.2025.

— 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 **ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI SERII NR.2**, CIF 12 419 496, cu sediul în Strada Serii, numărul 2, etajul 2, apartamentul 69, Municipiul Brașov, Județul Brașov, România;

- debitorului **dna. RĂILEANU Doina**, cu ultimul domiciliu cunoscut în Colonia Metrom, numărul 1A, blocul 2, apartamentul 32, Municipiul Brașov, Județul Brașov, România, având adresa de corespondență în Strada Serii, numărul 2, apartamentul 46, Municipiul Brașov, Județul Brașov, România;

- Rosu Ioan Florin, cu domiciliu cunoscut în Colonia Metrom, numărul 1A, blocul 2, apartamentul 32, Municipiul Brașov, Județul Brașov, 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.

Execuțor judecătoresc,
STRUGARIU ANA MIHAELA

