



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 113 175 054

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

09.03.2026

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 cererile de executare silită din data de 06.09.2024, ce face obiectul dosarului de executare silită numărul 835/2024 conexat cu 836/2024, 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 16.04.2026 ora 10:00 la sediul biroului va avea loc vânzarea la licitație publică a cotei de 1/4 din imobilul reprezentat de apartament compus din două camere, bucatărie, baie, cămară, debara, antreu, oficiu, precum și cota de 100/12724 din părțile de uz comun, reprezentate de terenul cu nr. top.8782/1/b/2/6/1/1/64 în suprafață de 1272,40 mp., fundațiile, zidurile portante, subsolul cu instalațiile aferente, fațadele, casa scării cu scările de acces, terasa necirculabilă, bransamentele instalațiilor existente, trotuarul de gardă, nr. carte funciară 146435-C1-U36; nr. topografic 8782/1/b/2/6/1/1/64/4; adresă Strada Magnoliei, numărul 2, blocul 94, scara A, apartamentul 4, Municipiul Brașov, Județul Brașov, România; 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 Banca Comercială Română 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, notarea urmaririi silite imobiliare asupra cotei de 1/4 formulata de Comtec 2000 INC. Imobilul se vinde liber de sarcini.

Prețul la care a fost evaluată cota de 1/4 din imobil este de 84 008 RON, conform raportului de evaluare întocmit de Eval Transilvania Consulting SRL.

Prețul de începere al licitației este de 84 008 RON.

CONDITII PRIVIND LICITATIA:

1. Poate participa la licitatie, in calitate de licitator, orice persoana care are capacitate deplina de exercitiu, precum si capacitatea sa dobandeasca bunul ce se vinde, conform art. 843 alin. (1) NCPC.

2. In cazul in care persoanele care vor sa participe la licitatie sunt reprezentate prin mandatar, mandatarul va avea obligatia de a prezenta, in original, o procura speciala autentica, conform art. 843 alin. (4) C.proc.civ.

3. Nu vor putea participa, fiind incapabili de a cumpara la licitatie publica, persoanele prevazute de dispozitiile art. 1.654 Cod civil.

4. Debitorii nu pot licita nici personal, nici prin persoane interpose, 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 începere pentru acest termen**, iar dovada consemnării împreuna 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 consemnării garanției 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 preemtiune, 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 garanției, 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 vânzare, 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 preemtiune care nu a participat la licitatie 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, licitatiea 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 licitatiea, 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 licitatiei, conform dispozitiilor art. 846 alin. (9) C.proc.civ. **(PT. AL TREILEA TERMEN DE LICITATIE!)**

12. Dupa adjudecarea bunului, adjudecatarul este obligat sa depuna preţul in termen de cel mult 30 de zile de la data vanzarii, in conturile indicate mai sus, pe seama şi la dispoziţia executorului judecatoresc, 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 preţul 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 licitatiei la care bunul a fost adjudecat, el fiind obligat sa plateasca cheltuielile prilejuite de noua licitaţie şi eventuala diferenţa de preţ, conform art. 851 alin. (1) C.proc.civ. Daca la noul termen de licitaţie 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 intervenienţi 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 creanţa sa in contul preţului, fiind obligat, daca este cazul, sa depuna diferenţa de preţ in termen de cel mult 30 de zile de la data vanzarii. Daca exista alţi creditori care au un drept de preferinţa in condiţiile art. 865 şi 867, el va depune până la concurenţa preţului de adjudecare şi suma necesara pentru plata creanţelor lor, in masura in care acestea nu sunt acoperite prin diferenţa de preţ, 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 preţului.

17. In cazul in care imobilul se vinde grevat de drepturile de uzufruct, uz, abitaţie sau servitute, intabulate ulterior inscrierii vreunei ipotece, daca creanţele creditorilor urmaritori nu vor fi acoperite la prima licitaţie, se va proceda, in aceeaşi zi, la o noua licitaţie 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 executional;

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 09.03.2026.

— 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:

- creditorilor:

— **BANCA TRANSILVANIA S.A.**, CIF RO 5 022 670, cu sediul în Calea Dorobanţilor, numărul 30–36, Municipiul Cluj-Napoca, Judeţul Cluj, cod poştal 400 117, România, având adresa de corespondenţă la Improvement Credit Collection S.R.L. în Strada Gara Herăstrău, numărul 4, Clădirea Green Court A, etajul 11, Municipiul Bucureşti – Sectorul 2, cod poştal 020 334, România;

- debitorilor:

— **dna. COZMA Mihaela Viorica**, cu ultimul domiciliu cunoscut în Strada Nicovalei, numărul 74, Municipiul Braşov, Judeţul Braşov, România;

— **dl. COZMA Alin Remus**, cu ultimul domiciliu cunoscut în Strada Nicovalei, numărul 74, Municipiul Braşov, Judeţul Braşov, România;

— **MAXTRON S.R.L.**, CIF RO 22 437 716, cu ultimul sediu cunoscut în Strada Mircea cel Bătrân, numărul 15, Municipiul Braşov, Judeţul Braşov, România, prin lichidator judiciar Cenţu S.P.R.L. cu adresa de corespondenţă în Strada Olarilor, numărul 16, Municipiul Braşov, Judeţul Braşov, România;

-coproprietarilor:

— dna. **Oana Viorica**, cu domiciliul în Strada Hărmanului, numărul 29, blocul 2, scara B, apartamentul 32, Municipiul Braşov, Judeţul Braşov, România;

— dl. **CERBU Ciprian Marius**, cu domiciliul în Comuna Hârseni – Satul Sebeş, numărul 400, Judeţul Braşov, România;

- BT Microfinantare IFN SA, CIF 36 380 482, cu sediul în Calea Şerban Vodă, numărul 206, U-Center Clădirea A, etajul 4, Municipiul Bucureşti – Sectorul 4, cod poştal 040 215, România, având adresa de corespondenţă în Bulevardul Dimitrie Pompeiu, numărul 6A, etajul 2, Municipiul Bucureşti – Sectorul 2, România;

- ING Bank N.V. Amsterdam-Sucursala Bucuresti, CIF RO 6 151 100, cu sediul în Strada Av. Popiştanu, numărul 54A, EXPO BUSINESS PARK, Municipiul Bucureşti – Sectorul 1, România;

- Banca Comercială Română S.A., CIF RO 361 757, cu sediul în Şoseaua Orhideelor, numărul 15D, Clădirea The Bridge 1, etajul 2, Municipiul Bucureşti – Sectorul 6, cod poştal 060 071, 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, Judeţul Ilfov, România;

- COMTEC 2000 INC, cu sediul în Drumul Osiei, numărul 51, Municipiul Bucureşti – Sectorul 6, România;

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

- Birou Individual Executor Judecătoresc Ţermure Călin Ovidiu, CIF RO 31 592 719, cu sediul în Strada Castanilor, numărul 12, parter, apartamentul 2, Municipiul Braşov, Judeţul Braşov, România;

- TEREACĂ R. TOMA-CORNEL – BIROU INDIVIDUAL DE EXECUTOR JUDECĂTORESC, cu sediul în Strada Iuliu Maniu, numărul 68, blocul 3, scara B, apartamentul 3, Municipiul Braşov, Judeţul Braşov, România;

- organele fiscale locale;

De asemenea, în condiţiile art. 35 alin. (2) din legea nr. 188/2000, republicată, publicitatea vânzării imobiliare se face şi prin intermediul Registrului electronic de publicitate a vânzării bunurilor supuse executării silite ţinut de Uniunea Naţională a Executorilor Judecătoreşti. Prezenta publicaţie de vânzare va fi publicată, în extras, într-un ziar de circulaţie naţională.

Executor judecătoresc,
STRUGARIU ANA MIHAELA

