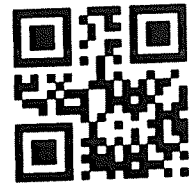




sediul Strada Mihai Viteazul, numărul 1E, corp A, Municipiul Brașov,
Județul Brașov
e-mail catalin.darstar@executarebrasov.ro
tel 0 268 547 245
CIF RO 29 909 158
cont RO53 BREL 0002 0006 3604 0101 deschis la
cons. Libra Internet Bank S.A.



act 113734824

Dosar executare nr. 9396/2025

12.03.2026

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE IMOBILIARĂ

Subsemnatul, DÂRSTAR CĂTĂLIN, în calitate de executor judecătoresc în cadrul BEJ DÂRSTAR CĂTĂLIN, de pe lângă Judecătoria Brașov – Curtea de Apel Brașov, cu sediul în Strada Mihai Viteazul, numărul 1E, corp A, Municipiul Brașov, Județul Brașov, România, numit prin Ordinul Ministrului Justiției, având în vedere cererea de executare silită nr. 9396/2025 din data de 07.11.2025, ce face obiectul dosarului de executare silită numărul 9396 din data de 07.11.2025, având creditor pe LIBRA DEVELOPMENT I.F.N. S.A., CIF RO 42 771 060, cu sediul în Calea Vitan, numărul 6-6A, TRONSON B,C, CLADIREA PHOENIX TOWER, etajul 4, Municipiul București – Sectorul 3, România, iar debitori pe :

— dl. BĂLĂCEANU Aurel Mihail, cu ultimul domiciliu cunoscut în Strada Emil Racovita, numărul 17, blocul 2, scara A, etajul 3, apartamentul 15, Municipiul Brașov, Județul Brașov, România ;

— dna. BĂLĂCEANU Roxana Ioana, cu ultimul domiciliu cunoscut în Strada Emil Racovita, numărul 17, blocul 2, scara A, etajul 3, apartamentul 15, Municipiul Brașov, Județul Brașov, România,
în baza :

1. Contract de fideiuziune nr. 337 din 30.07.2024;

2. Contract de credit nr. 50 din 05.10.2022;

3. Contract de fideiuziune nr. 125 din 05.10.2022;

4. Contract de ipoteca imobiliară nr. 1321 din 05.10.2022 (emitent: SPN CIPIRIUS);

5. Contract de credit nr. 150 din 30.07.2024;

6. Contract de ipoteca imobiliară nr. 757 din 30.07.2024 (emitent: BIROU IND. NOTARIAL –

PITREL LIDIA),

în conformitate cu dispozițiile art. 839 alin. (1) din Codul de procedură civilă din 2010, republicat în 2015, cu modificările și completările ulterioare, aducem la cunoștință generală că în data de 07.04.2026 ora 10 : 00 la sediul biroului va avea loc vânzarea la licitație publică a bunului

[imobil, teren în suprafața de 1.702 m.p. și Nr. niveluri:5; S. construită la sol:308 mp; S. construită desfasurată:1252 mp; Cladire sediu administrativ și atelier de producție tip Sp+P+2E+M, edificată în 1997, compusă din: Subsola: magazie generală (subsola APC), centrala termică, 2 SAS-uri, 1 wc, casa scării, ieșire de salvare, curte de lumină; Parter: magazin expunere, hol, cabina poarta, magazie piese în lucru, atelier lacătserie, scara administrativ, culoar, scularie, casa scării, grup sanitar, montaj; Etaj I: 5 birouri, secretariat, 2 SAS-uri, 1 dus, grup sanitar, hol așteptare, culoar, wc femei, 2 vestiare, 1 dus, 1 balcon; Etaj II: 2 vestiare, 2 grupuri sanitare, 1 birou, 1 atelier montaj, culoar, balcon; Mansarda: 4 birouri, 1 grup sanitar, 1 secretariat, 1 cabinet medical, 1 culoar, 1 balcon și Extindere în regim P.; Nr. niveluri:2; S. construită la sol:207 mp; S. construită desfasurată:398 mp; Garaj cu dependințe în regim P+E (parțial), edificată în 1999; Nr. niveluri:1; S. construită la sol:188 mp; S. construită desfasurată:188 mp; Hala industrială în regim P, edificată în 1997, nr. carte funciară 170382 Brașov; nr. cadastral 170382, 170382-C1, 170382-C2, 170382-C3; nr. topografic 170382, 170382-C1, 170382-C2, 170382-C3; adresă Strada Zizinului, numărul 144-146, Municipiul Brașov, Județul Brașov, România; proprietari: dl. BĂLĂCEANU Aurel Mihail, dna. BĂLĂCEANU Roxana Ioana; la prețul de 4 453 380 RON reprezentând 100% din prețul de evaluare în cuantum de 4 453 380 RON.

Imobilul este grevat de urmatoarele sarcini: sarcină rang I în favoarea **LIBRA DEVELOPMENT I.F.N. S.A.**, CIF RO 42 771 060 – drept de ipoteca pentru suma de 1.500.000 lei; sarcină rang II în favoarea **LIBRA DEVELOPMENT I.F.N. S.A.**, CIF RO 42 771 060 – drept de ipoteca pentru suma de 400.000 lei; notarii: notarea făcută de exec. jud. **DÂRSTAR Cătălin**, CIF RO 29 909 158 și **LIBRA DEVELOPMENT I.F.N. S.A.**, CIF RO 42 771 060 reprezentând urmarire imobiliara notata in dos. 9396/2025; notarea făcută de **TUDORACHE Ș. VIOREL – BIROU NOTAR PUBLIC**, CIF 19 308 827 reprezentând intabulare, drept de servitute de trecere cu piciorul si cu autovehiculul in favoarea imobilului dominant cu nr. cad. 9665 din CF 110814 Brasov, asupra imobilului servant cu nr. cad. 170382 din CF 170382 Brasov; sechestru instituit la data de 19.07.2024 de către **BIROU INDIVIDUAL EXECUTOR JUDECĂTORESC ȚERMURE CĂLIN OVIDIU**, CIF RO 31 592 719 – se noteaza sechestru asigurator conform art. 955 alin. 3 Cod proc Civila, pana la concurenta sumei de 400.000 Euro la care se adauga dobanda contractuala anuala de 10%.

Valoarea imobilului a fost fixată de către executor prin încheiere de stabilire preț, conform actelor aflate la dosarul execuțional.

Imobilul se vinde liber de sarcini.

Prezenta publicație de vânzare va fi afișată în conformitate cu prev. art. 839 alin. (3) și publicată în conformitate cu prev. art. 839 alin. (4) din Codul de procedură civilă, urmând a fi încheiate în acest sens procese-verbale ce vor fi depuse la dosarul execuțional.

De asemenea, în condițiile art. 35 alin. (2) din Legea nr. 188/2000, republicată, publicitatea vânzării imobiliare se va face și prin intermediul Registrul electronic de publicitate a vânzării bunurilor supuse executării silite ținut de Uniunea Națională a Executorilor Judecătorești.

Somăm pe toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului urmărit să-l anunțe pe executorul judecătoresc înaintea datei stabilite pentru vânzare.

Invităm pe toți cei care doresc să cumpere imobilului urmărit silit să se prezinte la data, locul și ora stabilită pentru vânzare, având asupra lor cartea de identitate și până la această dată să depună oferte de cumpărare. În conf. cu disp. art 844 alin. (1) din Codul de procedură civilă, termenul-limită pentru depunerea ofertei de cumpărare însoțite de dovada consemnării garanției de participare este ziua premergătoare licitației, cu excepția ofertelor de cumpărare cel puțin egale cu prețul de începere a licitației, care pot fi depuse inclusiv în ziua licitației.

Conf. prev. art. 846 alin. (8) din Codul de procedură civilă, în cazul în care la prima licitație nu este oferit nici prețul la care imobilul a fost evaluat, vânzarea se va amâna la un alt termen, de cel mult 30 de zile, pentru care se va face o nouă publicație, în condițiile art. 839, cu excepția publicării anunțului într-un ziar de circulație națională sau locală. La acest termen, licitația va începe de la prețul 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.

Conf. prev. art. 846 alin. (9) din Codul de procedură civilă, dacă nici la a doua licitație imobilul nu a fost adjudecat, la cererea creditorului, executorul judecătoresc va putea stabili o nouă licitație. La termenul stabilit, licitația va începe de la prețul 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 acestei licitații.

Potrivit dispozițiilor art. 839 alin. (1) lit. 1) din Codul de procedură civilă, până la termenul de vânzare, ofertanții trebuie să consemneze la dispoziția executorului judecătoresc, în contul nr. RO53 BREL 0002 0006 3604 0101 – cont de consemnări, deschis la Libra Internet Bank S.A. pe seama și la dispoziția **BEJ DÂRSTAR CĂTĂLIN**, CIF RO 29 909 158, o garanție de participare de cel puțin 10% din prețul de pornire a licitației imobilului, în sumă de 445 338 RON. Dovada consemnării va fi atașată ofertei de cumpărare ce va cuprinde prețul oferit și condițiile de plată.

În conformitate cu disp. art. 844 din Codul de procedură civilă, creditorii urmăritori și intervenienții (dacă au rang util de preferință), coproprietarii pe cote părți și titularii unui drept de preemțiune nu au obligația de a depune garanția de participare, cu mențiunea că dacă valoarea creanței ipotecare sau

90 privilegiate ori valoarea cotei-părți a proprietarului nu acoperă cuantumul garanției stabilite trebuie să completeze diferența.

Menționăm că imobilul se vinde grevat de drepturile de uzufruct, uz, abitație sau servitute, intabulate ulterior înscrierii vreunei ipoteci, și că, în cazul în care creanțele creditorilor urmăritori nu ar fi acoperite la prima licitație, se va proceda în aceeași zi la o nouă licitație pentru vânzarea imobilului liber de acele drepturi. Prețul de la care vor începe aceste licitații va fi cel prevăzut la art. 846 alin. (6) și (7) din Codul de procedură civilă.

Executor judecătoresc,
DÂRSTAR CĂTĂLIN

