



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Brașov  
**BIROUL EXECUTORULUI JUDECĂTORESC**  
**FILOFIE LAURENTIU**

Brasov - 500096, B-dul 15 Noiembrie, nr. 41, et. 2, ap. 9, Judetul Brasov C.I.F. RO 29911000  
tel/fax: 0268 54 74 74; 0787 566 099 0747 09 55 74  
e-mail: birouexecutorfi@gmail.com bej.filofie.laurentiu@gmail.com

Dosar nr. 49/2026

**PUBLICATIE DE VANZARE IMOBILIARA**

emisa azi 25.03.2026

Subsemnatul FILOFIE LAURENTIU, executor judecătoresc în circumscripția Curții de Apel Brașov, numit în funcție prin Ordinul Ministrului Justiției nr. 684/C/2012, cu sediul în Brașov - 500096, B-dul 15 Noiembrie nr. 41, et. 2, ap. 9, Judetul Brașov, având în vedere cererea de executare silită din dosarul executiv nr. 49/2026, ce face obiectul dosarului de executare silită nr. 49/2026, având ca parti Judecătoria Brașov și pe **BALZO Salvatore prin Dumitrescu Iulia**, cu domiciliul în Brașov - 500091, Str. Iuliu Maniu nr. 61, bl. 1K, sc. E, ap. 11, Judetul Brașov și **MANOLACHE Andreea Vasilica**, cu domiciliul în Rotbav - 507067, Str. Unirii nr. 50, Comuna Feldioara, Judetul Brașov, în baza **Incheierii pronunțată în dosarul nr. 21363/197/2023 a Judecătoria Brașov**, prin prezenta în conformitate cu dispozițiile art. 839 alin. 1 C. pr. Civ. republicat,

**ADUCEM LA CUNOSTINTA GENERALA CA :**

În data **22.04.2026, ora 12:00** va avea loc la sediul **B.E.J. FILOFIE LAURENTIU, din Brașov - 500096, B-dul 15 Noiembrie nr. 41, et. 2, ap. 9, Judetul Brașov**, vânzarea la licitație publică a imobilului situat în Brașov - 500222, Str. Harmanului nr. 46, sc. B, ap. E, Judetul Brașov, imobil înscris în C.F. nr. **137895-C1-U11 Brașov, nr. cadastral 4439-C1-U46**, constând în apartament compus din 3 camere, bucatărie, living, grup sanitar, 2 balcoane, hol, dressing, baie, 2 dormitoare, scara, în suprafața de **85,94 mp** și cota de **3/18** din partile de uz comun.

Pretul la care a fost evaluat imobilul este de **215.006,00 Euro** și a fost stabilit de evaluator Ing. Gramada Liuta, raportul de evaluare fiind deus la dosarul executiv.

**Pretul de incepere a licitației este de 161.254,50 EURO**, echivalent în lei la cursul BNR din ziua vânzării.

Precizăm că acesta este al II-lea termen de licitație, iar la acest termen, licitația va începe de la pretul de 75% din cel la care imobilul a fost evaluat conform dispozițiilor art. 846 alin. (8) C. Proc. Civ. republicat.

**Imobilul urmarit este grevat de urmatoarele sarcini : nu este grevat de sarcini si drepuri reale. Imobilul se vinde liber de sarcini.**

**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) C.proc.civ. republicat.
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. republicat.
3. Nu vor putea participa, fiind incapabili de a cumpăra 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 alin. (2) C.proc.civ. republicat.
5. Persoanele care vor să cumpere imobilul la licitație sunt obligate să depună în contul de consemnări nr. **RO89 BREL 0002 0006 3144 0101**, deschis la **LIBRA INTERNET BANK**, la dispoziția **B.E.J. FILOFIE LAURENTIU**, având C.I.F. - **RO 29911000**, până la termenul stabilit pentru vânzare, o **garanție de participare de 10% din pretul de pornire a licitației 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 l) și art. 843 alin. (1) C.proc.civ. republicat. 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: creditorul urmaritori sau intervenienti; persoanele care, împreună cu debitorii, au asupra imobilului urmarit un drept de proprietate comună pe cote-parti; titularii unui drept de preempțiune, conform dispozițiilor art. 844 alin. (2) și (3) C.proc.civ. republicat.
7. În situația în care valoarea creanței ipotecare sau valoarea cotei-parti a proprietarului nu acopera cuantumului garanției, persoanele prevăzute la pct. 6, vor avea obligația să completeze diferența, conform dispozițiilor art. 844 alin. (4) C.proc.civ. republicat.
8. Persoanele care s-au înscris la licitație se vor prezenta personal la data și ora stabilite pentru vânzare, la sediul **B.E.J. FILOFIE LAURENTIU**, având asupra lor cartea de identitate, conform art. 839 alin. (1) lit. k) C.proc.civ. republicat.
9. Toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului, sunt somați să îl anunțe executorului judecătoresc, înainte de data stabilită pentru vânzarea imobilului, sub sancțiunea de a nu li se mai lua în considerare, conform dispozițiilor art. 839 alin. (1) lit. j) C.proc.civ. republicat.
10. Titularul unui drept de preempțiune care nu a participat la licitație nu va mai putea să își exercite dreptul după



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Brașov  
**BIROUL EXECUTORULUI JUDECĂTORESC  
FILOFIE LAURENTIU**

Brasov - 500096, B-dul 15 Noiembrie, nr. 41, et. 2, ap. 9, Judetul Brasov C.I.F. RO 29911000  
tel/fax: 0268 54 74 74; 0787 566 099 0747 09 55 74  
e-mail: birouexecutorii@gmail.com bej.filofie.laurentiu@gmail.com

adjudecarea imobilului, conform prevederilor art. 848 C.proc.civ. republicat.

11. Pretul de incepere a licitatiei este de 75% din pretul de pornire al primei licitatii. Daca nu se obtine pretul de incepere a licitatiei 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 licitatia, conform dispozitiilor art. 846 alin. (8) C.proc.civ. republicat.

12. Dupa adjudecarea bunului, adjudecatarul este obligat sa depuna pretul in termen de cel mult 30 de zile de la data vanzarii, in conturile indicate mai sus, pe seama si la dispozitia executorului judecatoresc, conform art. 850 alin. (1) C.proc.civ. republicat, iar dovada consemnarii, va fi depusa la biroul acestuia.

13. In cazul in care adjudecatarul nu depune pretul 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 licitatie si eventuala diferenta de pret, conform art. 851 alin. (1) C.proc.civ. republicat. Daca la noul termen de licitatie 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. republicat.

14. Creditorul urmaritori sau intervenienti 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. republicat.

15. Cand adjudecatar este un creditor, el poate depune creanta sa in contul pretului, fiind obligat, daca este cazul, sa depuna diferenta de pret in termen de cel mult 30 de zile de la data vanzarii. Daca exista alti creditori care au un drept de preferinta in conditiile art. 865 si 867, el va depune pana la concurenta pretului de adjudecare si suma necesara pentru plata creantelor lor, in masura in care acestea nu sunt acoperite prin diferenta de pret, conform art. 850 alin. (2) C.proc.civ. republicat.

16. Eliberarea actului de adjudecare se va face, conform art. 854 C.proc.civ. republicat, numai dupa plata integrala a pretului.

17. In cazul in care imobilul se vinde grevat de drepturile de uzufruct, uz, abitatie sau servitute, intabulate ulterior inscrierii vreunei ipoteci, daca creantele creditorilor urmaritori nu vor fi acoperite la prima licitatie, se va proceda, in aceeasi zi, la o noua licitatie 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. republicat, conform dispozitiilor art. 839 alin. (1) lit. h) C.proc.civ. republicat.

Prezenta publicatie s-a intocmit in conformitate cu dispozitiile art. 839 alin. (1)-(3) C.proc.civ. republicat in 7 (sapte) exemplare pentru:

- 1) - Dosar executiional nr. 49/2026;  
Pentru afisare, conform art. 839 alin. (3) C.proc.civ. republicat;
- 2) - la sediul organului de executare, respectiv la sediul B.E.J. FILOFIE LAURENTIU, cu sediul in Brasov - 500096, B-dul 15 Noiembrie nr. 41, et. 2, ap. 9, Judetul Brasov ;
- 3) - la sediul instantei de executare, respectiv la Judecatoria Brasov ;
- 4) - la locul situarii imobilului urmarit;
- 5) - la sediul primariei in a carei raza teritoriala este situat imobilul;
- 6) - la locul unde se desfasoara licitatia.  
Pentru comunicare si instiintare, conform art. 839 alin. (1) C.proc.civ. republicat, catre;
- 7) - **JUDECATORIA BRASOV**, cu sediul in Brasov - 500097, B-dul 15 Noiembrie nr. 45, Judetul Brasov;
- 8) - **BALZO Salvatore prin Dumitrescu Iulia**, cu domiciliul in Brasov - 500091, Str. Iuliu Maniu nr. 61, bl. 1K, sc. E, ap. 11, Judetul Brasov si **MANOLACHE Andreea Vasilica**, cu domiciliul in Rotbav - 507067, Str. Unirii nr. 50, Comuna Feldioara, Judetul Brasov; ;
- 9) - organele fiscale locale .

De asemenea prezenta publicatie de vanzare va fi afisata si in Registrul Electronic de Publicitate a vanzarii bunurilor supuse executarii silite administrat de UNEJ si un extras al publicatiei de vanzare va fi publicata intr-un cotidian.

Executor judecatoresc  
**FILOFIE LAURENTIU**

