



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Cluj

BIROU EXECUTOR JUDECĂTORESC

MAN OVIDIU IOAN

Cluj-Napoca - 400117, Calea Dorobantilor nr. 13, et. 1, Judetul Cluj C.I.F. RO 20792347

tel/fax: 0264 590 048 / 0364 148 912 - Mobil 0744 534 581

e-mail: office@executorman.ro www.executorman.ro

Dosar executiional nr. 229/2014

PUBLICATIE DE VANZARE

emisa azi 17.04.2025

Subsemnatul, **MAN OVIDIU IOAN**, Executor judecătoresc, in circumscriptia Curtii de Apel Cluj, cu sediul in Cluj-Napoca, Calea Dorobantilor, nr. 13, et. I, jud. Cluj

Avand in vedere: **Incheierea civila in dosar nr.7461/211/2014 a Judecatoriei CLUJ NAPOCA, privind incuviintarea executarii;**

titlul executoriu: Sentinta comerciala nr. 3218/2011 pronuntata de Tribunalul Comercial Cluj in dosar nr. 1410/1285/2011, incheierea de stabilire a cheltuielilor de executare din 24.04.2014, incheierea privind actualizarea creantei din data de 29.08.2023, incheierea de stabilire a cheltuielilor suplimentare de executare din data de 29.08.2023, incheierea de actualizare a creantei din data de 17.04.2025, incheierea de stabilire a cheltuielilor suplimentare de executare din data de 17.04.2025, prin care debitorii MURESAN Sorin Gheorghe cu domiciliul in Cluj-Napoca, strada Fagul nr. 34C, et.3, ap.7 Judetul Cluj si TRIFAN Marinell cu domiciliul in Cluj-Napoca - 400235, Str. Corneliu Coposu nr. 94, Judetul Cluj, sunt obligati sa plateasca creditorului MURESAN Adrian cu domiciliul in Cluj-Napoca - 400237, Str. Atelierului nr. 6, Judetul Cluj,

suma de: 311.417,91 lei actualizare cu rata inflatiei in cuantum de 73,44 %, pentru perioada iunie 2011-martie 2025 aplicata la suma de 424.044,00 lei, care se calculeaza in continuare pana la achitarea integrala a debitului si suma de 424.044,00 Lei Reprezentand debit restant (conform Procesului verbal de afisare a tabelului definitiv al creditorilor in dosar nr. 1987/1285/2009, a debitoarei S.C. Discobamboo S.R.L.(completat), incheiat in data de 15.11.2010, de catre Cabinet Individual de Insolventa Mihaela Lupu) si 21.026,40 lei cheltuieli de executare silita;

ADUC LA CUNOSTINTA GENERALA:

In data de 20.05.2025, ora 12:00, va avea loc in Cluj-Napoca, Calea Dorobantilor, nr.13, et.I, jud. Cluj la sediul **B.E.J. MAN OVIDIU IOAN**, vanzarea la licitatie publica a imobilului:

Avand in vedere imobilul situat in Cluj Napoca - 400235, Str. Corneliu Coposu nr. 94, Judetul Cluj, imobil inscris in C.F. nr. 282023 Cluj Napoca, nr. CF vechi 157643, nr. cadastral A1: 282023, A1.1: 282023-C1, A1.2: 282023-C2, A1.3: 282023-C3, A1.4: 282023-C4, A1.5:282023-C5, nr. Cadastral vechi: 8867, nr. top. 8126/31, compus din: teren intravilan in suprafata de 890 mp; Imobil imprejmuit cu gard de beton pe latura de S, delimitat de peretii constructiei pe latura de N, delimitata partial de peretii constructiilor si gard de beton pe latura de E si delimitata partial de peretii constructiei si gard de beton si metal pe latura de V + CONSTRUCTII: A1.1: Nr. niveluri:3; S. construita la sol: 101 mp; casa pe fundatie din beton, zidarie din caramida, acoperis sarpanta invelit cu tigla, compusa din: corp I: parter: 2 camere, antreu; A1.2: NR. niveluri:1; S. construita la sol: 79 mp; corp II: parter: camera, bucatarie, 2 bai, CT, 2 holuri cu scari acces etaj, antreu, etaj: 2 camere, bucatarie, baie, hol cu scari de acces, mansarda, balcon, mansarda: 3 camere, logie, debara, baie, hol; A1.3: nr. niveluri:1; S. construita la sol: 30 mp; separat in curte, bazin inot; A1.4: nr. niveluri:1; S. construita la sol: 28 mp; corp III - PARTER :garaj auto, 2 magazii unelte gradina, antreu; A1.5: nr. niveluri:1; S. construita la sol: 45 mp; corp IV - PARTER; garaj auto - construite pe fundatii beton, zidarie BCA, acoperis sarpanta cu invelitoare din tigla, conform date de carte funciara ;

Avand in vedere raportul de evaluare nr. 2.26.4 din data 17.02.2025, intocmit de expert tehnic evaluator Cabinet Individual EMIL CULDA, cu sediul in Cluj Napoca, str. Dorobantilor nr. 47 comunicat la data de 04.03.2025, avand in vedere si Raportul de expertiza tehnica judiciara efectuat de expert tehnic judiciar Moholea Marius Razvan depus la dosar 28578/211/2019 Judecatoria Cluj Napoca, imobilul C1 si imobilul C2 figureaza cu alta pozitionare decat in Anexa nr. 1 din cartea funciara actuala , (C1 inversata cu C2),in fapt, conform descrierii:

- Imobil situat in Cluj -Napoca, str. Corneliu Coposu, nr. 94, judetul Cluj, inscris in CF 282023 Cluj-Napoca, nr. CF vechi 157643, nr. cadastral A1: 282023, A1.1: 282023-C1, A1.2: 282023-C2, A1.3: 282023-C3, A1.4: 282023-C4, A1.5:282023-C5 (vechi nr. Cad. 8867, 8867 -C1, 8867-C2, 8867-C4, 8867-C5, nr. Top. 8126/31, 8126/31 - C1, 8126/C2, 8126/31 - C3, 8126/31-C4, 8126/31-C5), compus din teren intravilan in suprafata 890 mp si constructii: Corp I (Imobilul C1) - CASA P cu suprafata construita la sol de 77 mp, Constructia cu regim de inaltime P, este compusa din : 2 camere, antreu. Constructia are fundatie de beton, zidarie portanta din caramida si acoperis tip sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla ceramica. Constructia este racordata la toate utilitatile zonei:apa, canal, gaz si curent electric. CORP II (Imobilul C2) - casa P+E + M cu suprafata construita la sol de 110 mp. La parter: camera, bucatarie, 2 bai, CT, 2 holuri cu scari acces etaj, antreu; La etaj:2 camere, bucatarie, baie, hol cu scari de acces la mansarda si balcon; La mansarda:3 camere, logie, debara, baie, hol. Constructia are fundatie din beton armat, zidarie portanta din caramida si acoperis tip sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla ceramica. Constructia are suprafata utila de 281,50 mp, suprafata desfasurata de 351.80 mp. Constructia este racordata la toate utilitatile zonei:apa, canal, gaz si curent electric; Corp III



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Cluj

BIROU EXECUTOR JUDECĂTORESC

MAN OVIDIU IOAN

Cluj-Napoca - 400117, Calea Dorobanților nr. 13, et. 1, Județul Cluj C.I.F. RO 20792347

tel/fax: 0264 590 048 / 0364 148 912 - Mobil 0744 534 581

e-mail: office@executorman.ro www.executorman.ro

(Imobilul C3)-bazin inot cu suprafata construita la sol de 28 mp, Corp IV (Imobilul C4) – garaj P cu suprafata construita la sol de 46 mp, constructie compusa din :garaj auto si 2 magazine unelte gradina, Corp V (Imobilul C5) – garaj P cu suprafata construita la sol de 28 mp.Constructia are fundatie din beton, zidarie portanta din BCA si acoperis tip sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla ceramica,

Proprietatea lui TRIFAN MARINEL (la data notarii urmaririi , sub C5, Incheiere Carte Funciara 58312/29.04.2014) ; Proprietatea lui TRIFAN MARINEL casatorit cu TRIFAN DANUTA, bun comun conform date de carte funciara la data prezentei (conform Declaratie sub Inch. aut. nr. 12994 din 06.11.2019, sub B7 si B8, Incheiere Carte Funciara 231989/26.11.2019), asupra A1.2, A1.3, A1.4, A1.5 (inopozabil creditorului si adjudecatarului in conditiile art. 827 NCPC).

Sub. C10 prin Incheiere Carte Funciara 231989/26.11.2019 este intabulat drept de superficie in beneficiul Trifan Danuta. (inopozabil creditorului si adjudecatarului in conditiile art. 827 NCPC)

In conformitate cu dispozitiile art. 827 NCPC: “ Drepturile reale, precum si orice alte drepturi inscrise (26.11.2019)) dupa notarea urmaririi imobilului in cartea funciara (29.04.2014) nu vor putea fi opuse **creditorului urmaritor si adjudecatarului**, in afara de cazurile expres prevazute de lege ori de cazul in care creditorul sau adjudecatarul s-a declarat de acord cu acel drept ori debitorul sau tertul dobanditor a consemnat sumele necesare acoperirii creantelor ce se urmaresc, inclusiv dobanzile si cheltuielile de executare.”

Pretul la care a fost evaluat imobilul este de **2.911.545 Lei** si a fost stabilit prin incheierea din data de 17.04.2025, in baza raportului de evaluare nr. 2.26.4 din data 17.02.2025, intocmit de expert tehnic evaluator Cabinet Individual EMIL CULDA, cu sediul in Cluj Napoca, str. Dorobanților nr. 47, judetul Cluj.

Ne aflam la **PRIMUL** termen de licitatie

Pretul de pornire / incepere a licitatiei este de **2.911.545,00 Lei.**

Imobilul se vinde liber de sarcini.

CONDITII PRIVIND LICITATIA:

1. Poate participa la licitatie, in calitate de licitator, orice persoana care are capacitatea deplina de exercitiu, precum si capacitatea sa dobandeasca bunul ce se vinde, conform art. 842 alin. (1) N.C.P.C.
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. 842 alin. (4) N.C.P.C.
3. Nu vor putea participa, fiind incapabili de a cumpara la licitatie publica, persoanele prevazute de dispozitiile art. 1.654 Cod Civil.
4. Debitorul nu poate licita nici personal, nici prin persoane interpuse, conform art. 842 alin. (2) N.C.P.C.
5. Persoanele care vor să cumpere imobilul la licitație sunt obligate să depună în **conturile de consemnare: RO29BREL0002001809250101 - LEI, RO72BREL0002001809250200 - EURO si RO88BREL0002001809250300 - USD**, deschise la **Libra Internet Bank S.A. - Cluj**, la dispoziția **B.E.J. MAN OVIDIU IOAN - CIF: RO 20792347**, până la termenul stabilit pentru vânzare o **garantie de participare (cautiune) de 10% din prețul de pornire a licitației**, iar dovada consemnării, împreună cu oferta de cumparare va fi depusa la executorul judecatoresc conform dispozitiilor art. 838 alin. (1) lit. K) si I) si art. 843 alin. (1) N.C.P.C. 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 cerficatul de inregistrare fiscala.
6. Nu au obligatia 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. 843 alin. (2) si (3) N.C.P.C.
7. In situatia in care valoarea creantei ipotecare sau valoarea cotei - parti a proprietarului nu acopera cuantumul garantiei, persoanele prevazute la pct. 6, vor avea obligatia sa completeze diferenta, conform dispozitiilor art. 843 alin. (4) N.C.P.C.
8. Persoanele care s-au inscris la licitatie se vor prezenta personal la data si ora stabilite pentru vanzare, la sediul B.E.J MAN OVIDIU IOAN, avand asupra lor cartea de identitate, conform art. 838 alin.(1) lit. K) N.C.P.C.
9. Toti cei care pretind vreun drept asupra imobilului, sunt somati sa il anunte executorului judecatoresc, inainte de data stabilita pentru vanzarea imobilului, sub sanctiunea de a nu li se mai lua in considerare, conform dispozitiilor art. 838 alin. (1) lit. j) N.C.P.C.
10. Titularul unui drept de preemtiune, care nu a participat la licitatie, nu va mai putea sa-si exercite dreptul dupa adjudecarea imobilului, conform prevederilor art. 847 N.C.P.C.
11. **PENTRU PRIMUL TERMEN DE LICITATIE !!!** Pretul de pornire a licitatiei este cel oferit, daca acesta este mai mare decat cel la care s-a facut evaluarea, iar in lipsa unei asemenea oferte, licitatia va porni de la pretul de evaluare, potrivit prevederilor art. 845 alin. (5) N.C.P.C. 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. 845 alin. (8) N.C.P.C. Vanzarea se va putea face chiar daca se prezinta o singura persoana care ofera pretul de la care incepe licitatia.

PENTRU AL DOILEA TERMEN AL LICITATIEI !!! 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 al primei licitatii. Vanzarea se va face chiar daca se prezinta o singura persoana care ofera pretul de la care incepe licitatia, conform dispozitiilor art. 845 alin. (8) N.C.P.C.

PENTRU AL TREILEA TERMEN DE LICITATIE !!! Pretul de incepere a licitatiei 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, cel mai mare pret oferit, chiar



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Cluj

BIROU EXECUTOR JUDECATORESC

MAN OVIDIU IOAN

Cluj-Napoca - 400117, Calea Dorobanților nr. 13, et. 1, Județul Cluj - C.I.F. RO 20792347

tel/fax: 0264 590 048 / 0364 148 912 - Mobil 0744 534 581

e-mail: office@executorman.ro www.executorman.ro

dacă acesta din urmă este mai mic decât valoarea creanței ori a garanției. Vânzarea se va face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă prețul de pornire al licitației, conform dispozițiilor art. 845 alin. (9) N.C.P.C.

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. 848 alin. (1) N.C.P.C., iar dovada consemnării, respectiv recipisa C.E.C. / O.P. în original, va fi depusă la biroul acestuia.
13. În cazul în care adjudecatarul nu depune prețul în termen de 30 de zile de la data vânzării, imobilul se va scoate din nou la vânzare în contul adjudecatarului, la prețul de începere a licitației la care bunul a fost adjudecat, el fiind obligat să plătească cheltuielile prilejuite de noua licitație și eventuala diferență de preț, conform art. 849 alin. (1) N.C.P.C. Dacă la noul termen de licitație, imobilul nu a fost vândut, fostul adjudecatar este obligat să plătească toate cheltuielile prilejuite de urmărirea imobilului, conform art. 849 alin. (2) N.C.P.C.
14. Creditorii urmăritori sau intervenienți nu pot să adjudece bunurile oferite spre vânzare la o valoare mai mică de 75% din prețul de pornire a primei licitații, adică din cel la care imobilul a fost evaluat, conform dispozițiilor art. 842 alin. (5) N.C.P.C.
15. Când adjudecatar este un creditor, el poate depune creanța sa în contul prețului, fiind obligat, dacă este cazul, să depună diferența de preț în termen de cel mult 30 de zile de la data vânzării. Dacă există alți creditori care au un drept de preferință în condițiile art. 864 și 866, el va depune până la concurența prețului de adjudecare și suma necesară pentru plata creanțelor lor, în măsura în care acestea nu sunt acoperite prin diferența de preț, conform art. 848 alin. (2) N.C.P.C.
16. Eliberarea actului de adjudecare se va face, conform art. 852 N.C.P.C., numai după plata integrală a prețului.
17. În cazul în care imobilul se vinde grevat de drepturile de uzufruct, uz, abitație sau servitute, intabulate ulterior înscrisurii vreunei ipotece, dacă creanțele creditorilor urmăritori nu vor fi acoperite la prima licitație, se va proceda, în aceeași zi, la o nouă licitație pentru vânzarea imobilului liber de aceste drepturi. Prețul de la care vor începe aceste licitații va fi cel prevăzut la art. 845 alin. (6) și (7) N.C.P.C., conform dispozițiilor art. 838 alin. (1) lit. h) N.C.P.C.

Prezentă publicatie s-a întocmit în conformitate cu dispozițiile art. 838 alin. (1)-(3) N.C.P.C. în șapte exemplare pentru:

1. Dosar executiv;
2. Pentru afișare, conform art. 838 alin. (3) N.C.P.C. - la sediul organului de executare, respectiv la sediul B.E.J. MAN OVIDIU IOAN în Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr. 13, et. 1, jud. Cluj;
3. Pentru afișare, conform art. 838 alin. (3) N.C.P.C. - la sediul instanței de executare;
4. Pentru afișare, conform art. 838 alin. (3) N.C.P.C. - la locul situării imobilului urmărit;
5. Pentru afișare, conform art. 838 alin. (3) N.C.P.C. - la sediul Primăriei în a cărei rază teritorială este situat imobilul;
6. Pentru comunicare și înștiințare, conform art. 839 alin. (1) N.C.P.C. - creditor/creditoare;
7. Pentru comunicare și înștiințare, conform art. 839 alin. (1) N.C.P.C. - debitorului/debitorilor.



Executor judecătoresc,
MAN OVIDIU IOAN