



sediul Strada Pavel Rosca, numărul 4, blocul 1, scara 1, etajul 3,
apartamentul 15A, Municipiul Cluj-Napoca, Județul Cluj
e-mail bejmarianaroman@gmail.com
☎ secretariat 0 376 509 570
CIF RO 22 720 401
cont RO09 BREL 0002 0017 4315 0102 deschis la
cons. Libra Internet Bank S.A.



act 85 193 683

Dosar executare nr. 646/2021

16.07.2025

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE IMOBILIARĂ

1 Subsemnata, ROMAN MARIANA, executor judecătoresc în cadrul BEJ ROMAN MARIANA, de pe lângă
Judecătoria Cluj-Napoca – Curtea de Apel Cluj, cu sediul în Strada Pavel Rosca, numărul 4, blocul 1,
scara 1, etajul 3, apartamentul 15A, Municipiul Cluj-Napoca, Județul Cluj, România, numit prin Ordinul
Ministrului Justiției, având în vedere cererea de executare silită nr. 646/2021 din data de 01.10.2021,
5 ce face obiectul dosarului de executare silită numărul 646 din data de 01.10.2021, având creditor pe
BANCA TRANSILVANIA S.A., CIF RO 5 022 670, cu sediul în Calea Dorobanților, numărul 30–36, Mu-
nicipiul 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 :

10 – UTUCRIS S.R.L., CIF RO 25 063 870, cu ultimul sediu cunoscut în Comuna Tritenii de Jos, numă-
rul 96, Județul Cluj, România ;

– dl. CRISTUREAN Sorin Gabriel, cu ultimul domiciliu cunoscut în Comuna Tritenii de Jos, numă-
rul 96, Județul Cluj, România ;

15 – dna. CRISTUREAN Susana, cu ultimul domiciliu cunoscut în Comuna Tritenii de Jos, numărul 96,
Județul Cluj, România,

în baza :

1. Contract de credit nr. 193 din 30.10.2015 (emitent: creditor BANCA TRANSILVANIA SA);2. Contract de fidejusiune nr. 193/FID/1 din 30.10.2015 (emitent: creditor BANCA TRANSILVA-
NIA SA);20 3. Contract de fidejusiune nr. 193/FID/2 din 30.10.2015 (emitent: creditor BANCA TRANSILVA-
NIA SA)și încheierile prin care s-au actualizat creanțele, s-au stabilit accesorii și/sau cheltuieli de executare în
prezentul dosar execuțional,

25 în conformitate cu dispozițiile art. 839 alin. (1) din Codul de procedură civilă din 2010, republi-
cat în 2015, cu modificările și completările ulterioare, aducem la cunoștință generală că în data de
22.08.2025 ora 12 : 00 la sediul biroului va avea loc vânzarea la licitație publică a bunului

[imobil, Teren intravilan cu construcții: 1) casă familială CORP I - compus din 4 camere , căma-
ră , baie, hol, în suprafață construită 116,50 mp ; 2) casă familială CORP II - compus din 2 camere,
bucătărie, în suprafață construită 55,40 mp ; 3) GRAJD și SURĂ, suprafață totală 1359 mp ; nr. carte
30 funciară 50158 ; nr. cf vechi 1206 ; nr. cadastral 50158, 50158-C1, 50158-C2, 50158-C3 ; număr cadastral
vechi 77 ; cota-parte indiviză Cristurean Susana cu cotele înscrise: A.1-Cota 2/8, A.1.1, A.1.2, A.1.3-Co-
ta5/8 si Cristurean Sorin Gabriel cu cotele înscrise: A1-Cota 6/8, A.1.1, A.1.2, A.1.3-Cota 3/8 ; adresă
Comuna Tritenii de Jos, Județul Cluj, România; proprietari: dna. CRISTUREAN Susana, cota parte in-
diviză 2/8, dl. CRISTUREAN Sorin Gabriel, cota parte indiviză 6/8 ; sarcini: sarcină rang I în favoarea
35 CEC BANK S.A., CIF RO 361 897 – C1.Act Notarial nr. 481, din 28/03/2011 emis de BNP LUJERDEANU
CONSTANTIN, Intabulare, drept de IPOTECĂ, Valoare:70000 RON plus dobânzi, dobânzile majorate,
costurile, spezele aferente , în favoarea Cec Bank SA AG CAMPLA TURZII. ; sarcină rang I în favoarea

TBI BANK EAD SOFIA — SUCURSALA BUCUREȘTI, CIF RO 30 771 201 — C2.Hotarare Judecatoreasca nr. 4463, din 14/08/2019 emis de JUDECATORIA TURDA; Se notează urmărirea silită imobiliară din dosar execuțional nr. 336/2019, emis de în data de 27.09.2019, în baza încheierii civile nr.4463/14.08.2019, din dosarul 17938/211/2019 , prin care s-a admis cererea de executare silită formulată de creditoarea TBI BANK EAD SOFIA SUC. BUCUREȘTI , împotriva debitorului CRISTUREAN SORIN GABRIEL , pentru recuperarea sumei de 19949,05 Lei, reprezentând debit Lei și 2845,44 RON cheltuieli de executare silită, ÎN FAVOAREA: TBI BANK EAD SOFIA-SUCURSALA BUCUREȘTI. ; sarcină rang I în favoarea AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE FISCALĂ, CIF 16 031 712 — Act Administrativ nr. 123030058518142, din 09/05/2023 emis de ANAF CLUJ NAPOCA ; Act Administrativ nr. 123030057958172, din 08/12/2022 emis de ANAF CLUJ NAPOCA ; Act Administrativ nr. 123030046365196, din 08/12/2022 emis de ANAF CLUJ NAPOCA ; Act Administrativ nr. 123030045520603, din 10/06/2022 emis de ANAF CLUJ NAPOCA ; Act Administrativ nr. 123030057428974, din 10/06/2022 emis de ANAF CLUJ NAPOCA ; Act Administrativ nr. 123030046735189, din 09/05/2023 emis de ANAF CLUJ NAPOCA ; Act Administrativ nr. 123030047305880, din 03/07/2023 emis de ANAF CLUJ NAPOCA ; Act Administrativ nr. 123030058871833, din 03/07/2023 emis de ANAF CLUJ NAPOCA ; Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:486273 LEI,asupra cotei de sub B4, B6, reprezentand obligatii fiscal bugetare ; ANAF TURDA]

la prețul de 491981 RON reprezentând 100% din prețul de evaluare în cuantum de 491981 RON.

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. l) din Codul de procedură civilă, până la termenul de vânzare, ofertanții trebuie să consemneze la dispoziția executorului judecătoresc, în contul nr. RO09 BREL 0002 0017 4315 0102— cont de consemnări, deschis la Libra Internet Bank S.A. pe seama și

90 la dispoziția BEJ ROMAN MARIANA, CIF RO 22 720 401, o garanție de participare de cel puțin 10% din prețul de pornire a licitației imobilului, în sumă de 49 198,10 RON. Dovada consemnării va fi atașată ofertei de cumpărare ce va cuprinde prețul oferit și condițiile de plată.

95 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 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,
ROMAN MARIANA



