



Camera Executorilor Judecatoresti de pe lângă Curtea de Apel Cluj
**SOCIETATEA PROFESIONALĂ DE EXECUTORI JUDECATOREȘTI
SOPONAR și GOGA**

Cluj Napoca - 400119, Str. Pitesti nr. 18, bl. ABBA OFFICE, et. 2, Judetul Cluj C.I.F. RO 49149359
iban: RO36 BREL 0002 0042 6030 0101 LIBRA INTERNET BANK
tel: 0364.56.11.11 fax: 0364.56.11.12 e-mail: office@executor-cluj.ro

Dosar executiional nr. 463/2017

PUBLICATIE DE VANZARE

emisa azi 13.10.2025

Noi, Goga Antonia, executor judecatoresc, in circumscriptia Curtii de Apel Cluj, cu sediul in Cluj-Napoca, Str. Pitesti nr.18, ABBA OFFICE, et.2, jud. Cluj.

Avand in vedere: Incheierea civila pronuntata de Judecatoria BISTRITA in dosar nr.10293/190/2017, de incuviintare a executarii; tilului executoriu: Contract de credit nr. R39002007001101/07.02.2007, impreuna cu Act aditional nr. 1 din 06.08.2007, Act aditional nr. 2 din 31.07.2008, Act aditional nr. 3 din 30.07.2009, Act aditional nr. 4 din 29.07.2010, Act aditional nr. 5 din 28.07.2011, Act aditional nr. 6 din 27.07.2012, Act aditional nr. 7 din 25.07.2013, Act aditional nr. 8 din 24.07.2014, Act aditional nr. 9 din 23.07.2015, Act aditional nr. 10 din 22.07.2016, Contract de credit nr. R39002015017713 din 20.08.2015, Contract privind emiterea de catre OTP Banl Romania S.A. a cardului de credit Visa Business Silver nr. 500989/13.03.2015, impreuna cu Act aditional nr. 1 din 23.07.2015, Act aditional nr. 2 din 22.07.2016, Contract de ipoteca nr. R39002007011010589/07.02.2007 autentificat sub nr. 492/07.02.2007 de catre BNP VAIDA MARSINETA, Contract de ipoteca autentificat sub nr. 2986/30.07.2008 de catre BNP VAIDA MARSINETA, Contract de ipoteca autentificat sub nr. 2546/20.08.2015, de catre SPN Dragut Maria & Dragut Maximilian-Iulius, prin Notar Public Dragut Maria, Contract de cautiune nr. R390020070011017129/28.07.2011, Contract de fideiusiune nr. R3900201501771321949/20.08.2015, Contract de fideiusiune nr. R3900201501721820681/13.03.2015, incheierea de stabilire a cheltuielilor de executare din 03.01.2018, incheierea de stabilire a cheltuielilor suplimentare de executare din 26.01.2018, prin care debitorii BRATFALEAN Diana cu domiciliul in Bistrita - 420060, Str. Romana nr. 5, Judetul Bistrita-Nasaud, BRATFALEAN Semida - Marilena cu domiciliul in Bistrita - 420060, Str. Romana nr. 5, ap. 1, Judetul Bistrita-Nasaud, in calitate de mostenitor al debitorului BRATFALEAN Leon, decedat la data de 06.03.2017 si BRATFALEAN Marius - Alexandru cu domiciliul in Bistrita - 420060, Str. Romana nr. 5, ap. 1, Judetul Bistrita-Nasaud, in calitate de debitor fidejutor si mostenitor al debitorului BRATFALEAN Leon, decedat la data de 06.03.2017 sunt obligati sa plateasca creditorului BANCA TRANSILVANIA S.A. cu sediul in Cluj Napoca - 400117, Calea Dorobantilor nr. 30-36, Judetul Cluj cu sediul ales pentru comunicarea actelor in Bucuresti - 020334, Str. Gara Herastrau nr. 4, cladirea Green Court A, et. 11, Sector 2, suma de: 183.031,52 Lei Reprezentand debit calculat la data de 20.09.2017 si si 10.927,76 Lei cheltuieli de executare silita;

ADUC LA CUNOSTINTA GENERALA:

In data de 13.11.2025, ora 12:00, va avea loc in Cluj-Napoca, Str. Pitesti nr.18, ABBA OFFICE, et.2, jud. Cluj - sediul executorului judecatoresc, vanzarea la licitatie publica a imobilului:

- situat in Bistrita - 420060, Str. Romana nr. 5, parter, ap. 1, Judetul Bistrita-Nasaud, imobil inregistrat in C.F. nr. 55165-C1-U1 Bistrita, nr. CF vechi 6815/I, nr. cadastral , nr. top. 6620/9/3/I, compus din Apartament compus din 3 camere, bucatarie, camera, baie, hol, SAS + Cote parti comune de 1/2 inregistrate in CF nr. 55165 Bistrita, nr. Top 6620/9/3 din terenul cu suprafata de 216 mp, proprietatea BRATFALEAN LEON, debitor decedat la data de 06.03.2017, reprezentat prin mostenitorii BRATFALEAN Semida - Marilena cu domiciliul in Bistrita - 420060, Str. Romana nr. 5, ap. 1, Judetul Bistrita-Nasaud si BRATFALEAN Marius - Alexandru cu domiciliul in Bistrita - 420060, Str. Romana nr. 5, ap. 1, Judetul Bistrita-Nasaud;

Pretul la care a fost evaluat imobilul este de 670.300 lei si a fost stabilit prin incheierea din data de 13.10.2025, in baza raportului de evaluare nr.2517563 din data 24.09.2025, intocmit de expert tehnic evaluator EVAL TRANSILVANIA CONSULTING S.R.L. - membru corporativ ANEVAR.

Ne aflam la PRIMUL termen de licitatie

Pretul de pornire / incepere a licitatiei este de 670.300,00 Lei.

Imobilul se vinde liber de sarcini.

CONDITII PRIVIND LICITATIA:



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Cluj
**SOCIETATEA PROFESIONALĂ DE EXECUTORI JUDECĂTOREȘTI
SOPONAR și GOGA**

Cluj Napoca - 400119, Str. Pitesti nr. 18, bl. ABBA OFFICE, et. 2, Judetul Cluj C.I.F. RO 49149359
iban: RO36 BREL 0002 0042 6030 0101 LIBRA INTERNET BANK
tel: 0364.56.11.11 fax: 0364.56.11.12 e-mail: office@executor-cluj.ro

1. Poate participa la licitație, în calitate de licitator, orice persoană care are capacitatea deplină de exercițiu, precum și capacitatea să dobândească bunul ce se vinde, conform art. 843 alin. (1) N.C.P.C. 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) N.C.P.C. republicat
3. Nu vor putea participa, fiind incapabili de a cumpăra la licitație publică, persoanele prevăzute de dispozițiile art. 1.654 Cod Civil.
4. Debitorul nu poate licita nici personal, nici prin persoane interpușe, conform art. 843 alin. (2) N.C.P.C. republicat
5. Persoanele care vor să cumpere imobilul la licitație sunt obligate să depună în **conturile de consemnare: RO36BREL0002004260300101 - LEI sau RO52BREL0002004260300201 - EURO**, deschise la Libra Internet Bank - Sucursala Cluj Napoca, la dispoziția S.C.P.E.J. SOPONAR & GOGA - CIF:49149359, până la termenul stabilit pentru vânzare o **garanție de participare (cauțiune) de 10% din prețul de pornire a licitației**, 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. 844 alin. (1) N.C.P.C. republicat / 838 alin. (1) lit. K) și l) și art. 843 alin. (1) N.C.P.C. 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. Termenul-limită pentru depunerea ofertei de cumpărare însoțite de dovada consemnării 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.
6. Nu au obligația de a depune garanția prevăzută mai sus: creditorii urmaritori sau intervenienti; persoanele care împreună cu debitorul, au asupra imobilului urmarit un drept de proprietate comună pe cote - parti; titularii unui drept de preemțiune, conform dispozițiilor art. 844 alin. (2) și (3) N.C.P.C. republicat
7. În situația în care valoarea creanței ipotecare sau valoarea cotei - parti a proprietarului nu acoperă cuantumul garanției, persoanele prevăzute la pct. 6, vor avea obligația să completeze diferența, conform dispozițiilor art. 844 alin. (4) N.C.P.C. republicat
8. Persoanele care s-au înscris la licitație se vor prezenta personal la data și ora stabilite pentru vânzare, la sediul executorului, având asupra lor cartea de identitate, conform art. 839 alin. (1) lit. K) N.C.P.C. 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) N.C.P.C. republicat
10. Titularul unui drept de preemțiune, care nu a participat la licitație, nu va mai putea să-și exercite dreptul după adjudecarea imobilului, conform prevederilor art. 848 N.C.P.C. republicat
11. **PENTRU PRIMUL TERMEN DE LICITAȚIE !!!** Pretul de pornire a licitației este cel oferit, dacă acesta este mai mare decât cel la care s-a făcut evaluarea, iar în lipsa unei asemenea oferte, licitația va porni de la pretul de evaluare, potrivit prevederilor art. 846 alin. (5) N.C.P.C. republicat. În cazul în care nu este oferit nici pretul la care imobilul a fost evaluat, vânzarea se va amana la un alt termen, conform art. 846 alin. (8) N.C.P.C. republicat. Vânzarea se va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă pretul de la care începe licitația.
PENTRU AL DOILEA TERMEN AL LICITAȚIEI !!! Pretul de începere a licitației este de 75% din pretul de pornire al primei licitații. Dacă nu se obține pretul de începere a licitației și există cel puțin 2 licitatori, la același termen, bunul va fi vândut la cel mai mare pret oferit, dar nu mai puțin de 30% din pretul de pornire al primei licitații. Vânzarea se va face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă pretul de la care începe licitația, conform dispozițiilor art. 846 alin. (8) N.C.P.C. republicat
PENTRU AL TREILEA TERMEN DE LICITAȚIE !!! Pretul de începere a licitației este de 50% din pretul de pornire al primei licitații. Dacă nu se obține acest pret și există cel puțin 2 licitatori, bunul va fi vândut, la acest termen, cel mai mare pret oferit, chiar 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 pretul de pornire al licitației, conform dispozițiilor art. 846 alin. (9) N.C.P.C. republicat
12. După adjudecarea bunului, adjudecatarul este obligat să depună pretul 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. 849 alin. (1) N.C.P.C. republicat, 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 pretul în termen de 30 de zile de la data vânzării, imobilul se va scoate din nou la vânzare în contul adjudecatarului, la pretul de începere a licitației la care bunul a fost adjudecat, el fiind obligat să plătească cheltuielile prilejuite de noua licitație și eventuala diferență de pret, conform art. 850 alin. (1) N.C.P.C. republicat. 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. 850 alin. (2) N.C.P.C. republicat.
14. Creditorii urmaritori sau intervenienti nu pot să adjudece bunurile oferite spre vânzare la o valoare mai mică de 75% din pretul de pornire a primei licitații, adică din cel la care imobilul a fost evaluat, conform dispozițiilor art. 843 alin. (5) N.C.P.C. republicat
15. Când adjudecatar este un creditor, el poate depune creanța sa în contul pretului, fiind obligat, dacă este cazul, să depună diferența de pret 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. 865 și 867 republicat, el va depune până la concurența pretului de adjudecare și suma necesară pentru plata creanțelor lor, în măsura în care acestea nu sunt acoperite prin diferența de pret, conform art. 849 alin. (2) N.C.P.C. republicat.
16. Eliberarea actului de adjudecare se va face, conform art. 853 N.C.P.C. republicat, numai după plata integrală a pretului.



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Cluj
**SOCIETATEA PROFESIONALĂ DE EXECUTORI JUDECĂTOREȘTI
SOPONAR și GOGA**

Cluj Napoca - 400119, Str. Pitesti nr. 18, bl. ABBA OFFICE, et. 2, Judetul Cluj C.I.F. RO 49149359
iban: RO36 BREL 0002 0042 6030 0101 LIBRA INTERNET BANK
tel: 0364.56.11.11 fax: 0364.56.11.12 e-mail: office@executor-cluj.ro

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

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

1. Dosar executiional;
2. Pentru afisare, conform art. 839 alin. (3) N.C.P.C. republicat - la sediul organului de executare, respectiv la locul licitatiei;
3. Pentru afisare, conform art. 839 alin. (3) N.C.P.C. republicat - la sediul instantei de executare;
4. Pentru afisare, conform art. 839 alin. (3) N.C.P.C. republicat - la locul situarii imobilului urmarit;
5. Pentru afisare, conform art. 839 alin. (3) N.C.P.C. republicat - la sediul Primariei in a carei raza teritoriala este situat imobilul;
6. Pentru comunicare si instiinatare, conform art. 840 alin. (1) N.C.P.C. republicat - creditor/creditoare;
7. Pentru comunicare si instiinatare, conform art. 840 alin. (1) N.C.P.C. republicat - debitorului/debitorilor.

Executor judecătoresc,
Goga Antonia

