



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

Dosar executiional nr. 331/2024

PUBLICATIE DE VANZARE

emisa azi 14.10.2025

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 pronuntata de Judecatoria Judecatoria Fagaras in dosar nr.804/226/2024, de incuviintare a executarii; titlul executoriu: Bilet la Ordin seria BTRL3BS nr. 8236963 emis la data de 12.12.2022 scadent la data de 16.12.2022 legalizat sub Incheierea de legalizare de copie nr. 76 din data de 30.01.2024 de catre Notar Public Adrian Boamfa, incheierea de stabilire a cheltuielilor de executare din 29.02.2024, incheierea de stabilire a cheltuielilor suplimentare de executare din data de 13.03.2024, 16.06.2025, 12.08.2025, 12.09.2025, 14.10.2025, prin care debitorul CABUZ Mihai - Gheorghe cu domiciliul in Sat Voivodeni - 507268, nr. 226, Comuna Voila, Județul Brasov, este obligat sa plateasca creditoarei DAFCOCHIM AGRO S.R.L., cu sediul in Targu Mures - 540390, Str. Budiului nr. 68, CORP C1, PARTER, Județul Mures, prin mandatarul avocat Camelia Laslo, suma de: 59.169,28 Lei reprezentand debit si 652,00 Lei cheltuieli de executare.

ADUC LA CUNOSTINTA GENERALA:

In data de 12.11.2025, 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:

- situat in Floresti, Str. Eroilor nr. 15, et. 2, ap. 10, Județul Cluj, imobil inregistrat in C.F. nr. 52378-C1-U16 Floresti, nr. CF vechi 22350, nr. cadastral 11824-C1-U10, compus din Unitate individuala: Ap. Nr. 10 cu living, 2 camere, dormitor, bucatarie, camera de alimente, baie, baie de serviciu, hol acces, balcon, su 116,99 mp, pic 5/100, cote teren 67/1334 si Parti comune: fatadele, holurile si casa scarii, racordurile de apa-canal, electricitate si gaz, proprietatea Cabuz Mihai-Gheorghe;

Pretul la care a fost evaluat imobilul este de 780.100,00 Lei si a fost stabilit prin incheierea din data de 16.06.2025, in baza raportului de evaluare nr.77 din data 27.05.2025, intocmit de expert tehnic evaluator SC BIROU EVALUARI SRL - Pirjol Claudiu, evaluator Anevar.

Ne aflam la AL DOILEA termen de licitatie.

Pretul de pornire / incepere a licitatiei este de 585.075,00 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. 843 alin. (1) N.C.P.C. republicat
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. 843 alin. (4) N.C.P.C. republicat
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 interpose, 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: 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 cumpărare va fi depusă la executorul judecătoresc conform dispozițiilor art. 839 alin. (1) lit. K) și art. 844 alin. (1) N.C.P.C. republicat / 838 alin. (1) lit. K) și I) și art. 843 alin. (1) N.C.P.C. Totodată, persoanele prevazute mai sus vor avea obligatia de a depune, odata cu dovada consemnării garanției și oferta de cumpărare, copie de pe B.I. / C.I., iar in 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 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 preemțiune, conform dispozițiilor art. 844 alin. (2) și (3) N.C.P.C. republicat
7. In situatia in care valoarea creantei ipotecare sau valoarea cotei - parti a proprietarului nu acopera cuantumul garanției, persoanele prevazute la pct. 6. vor avea obligatia sa completeze diferenta, conform dispozițiilor art. 844 alin. (4) N.C.P.C. republicat



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

8. Persoanele care s-au înscris la licitație se vor prezenta personal la data și ora stabilite pentru vânzare, la sediul B.E.J. MAN OVIDIU IOAN, 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 preempțiune, 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 urmăritori sau intervenienți nu pot să adjucece 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.
17. În cazul în care imobilul se vinde grevat de drepturi de uzufruct, uz, abitație sau servitute, intabulate ulterior înscriserii 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. Pretul de la care vor începe aceste licitații va fi cel prevăzut la art. 846 alin. (6) și (7) N.C.P.C. republicat, conform dispozițiilor art. 839 alin. (1) lit. h) N.C.P.C. republicat

Prezenta publicație s-a întocmit în conformitate cu dispozițiile art. 839 alin. (1)-(3) N.C.P.C. republicat și se comunică și conform art. 840 N.C.P.C. republicat pentru:

1. Dosar executational;
2. Pentru afisare, conform art. 839 alin. (3) N.C.P.C. republicat - 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 afisare, conform art. 839 alin. (3) N.C.P.C. republicat - la sediul instanței de executare;
4. Pentru afisare, conform art. 839 alin. (3) N.C.P.C. republicat - la locul situării imobilului urmărit;
5. Pentru afisare, conform art. 839 alin. (3) N.C.P.C. republicat - la sediul Primăriei în a cărei rază teritorială este situat imobilul;
6. Pentru comunicare și înștiințare, conform art. 840 alin. (1) N.C.P.C. republicat - creditor/creditoare;
7. Pentru comunicare și înștiințare, conform art. 840 alin. (1) N.C.P.C. republicat - debitorului/debitorilor.
8. Pentru comunicare și înștiințare, conform art. 840 N.C.P.C. republicat.

Executor judecătoresc,
MAN OVIDIU IOAN

