Camera Executorilor Judecătoresti de pe lângă Curtea de Apel Cluj
**BIROU EXECUTOR JUDECATORESC**
**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 executional nr. 1595/2025**

# PUBLICATIE DE VANZARE
**emisa azi 10.11.2026**

**Subsemnatul, MAN OVIDIU IOAN, Executor judecatoresc 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 Cluj-Napoca in dosar nr.24494/211/2025, de incuviintare a executarii**; **tilului executoriu**: **Contract de asistenta juridica din data de 01.09.2022, incheierea de stabilire a cheltuielilor de executare din 05.11.2025, incheierea privind actualizarea creantei si stabilirea cheltuielilor suplimentare de executare din data de 12.01.2026, 08.10.2026**, **incheierea privind stabilirea cheltuielilor suplimentare de executare din data de 10.11.2026**, prin care **debitorul VARGA Ioan - Gheorghe** cu domiciliul in Cluj Napoca - 400492, Str. Meteor nr. 35, Judetul Cluj, este obligat sa plateasca **creditoarei DR. RALUCA CONSTANTINESCU - CABINET DE AVOCAT** cu sediul in Bucuresti - 011996, Str. Puskin Alexandr Sergheevici nr. 30, et. 2, Sector 1, succesor in drepturi al SCA " CONSTANTINESCU, DRAGOMIR SI ASOCIATII" cu sediul in Bucuresti, str. Paul Greceanu, nr. 41, et.2, ap. 5, sector 2, **suma de: 4.165.000,00 Lei reprezentand debit care se va actualiza conform titlului executoriu si 61.262,61 Lei cheltuieli de executare silita.**

## ADUC LA CUNOSTINTA GENERALA:

In data de **03.12.2026**, ora **13:00**, 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 - **cota parte de 310750/998200 (cota-parte indiviza dintr-un teren rezervat prin documentatia de urbanism unei dotari publice, pe care este autorizata o constructie , edificata pe cheltuiala exclusiva a celuilalt coproprietar si la al carei beneficiu titularul cotei scoase la vanzare a renuntat expres prin declaratie autentica) din imobilul ,**

**- situat in Cluj Napoca, Str. Soporului nr. 19, PROVIZORIU, Judetul Cluj, imobil inscris in C.F. nr. 341464 Cluj Napoca, nr. cadastral 341464, compus din teren intravilan in suprafata de 1.500 mp; teren proprietatea Varga Ioan Gheorghe, bun propriu in cota actuala de 310750/998200, cota initiala de 310750/998200. La adresa din Cluj Napoca, Str. Soporului nr. 19, PROVIZORIU, Judetul Cluj,pe imobilul inscris in C.F. nr. 341464 Cluj Napoca, nr. cadastral 341464, compus din teren intravilan in suprafata de 1.500 mp, este edificata constructia cu destinatia cresa , de catre beneficiarul SDC IMOBILIARE , cu sediul social in Cluj Napoca, str. Prof. Dr. Gheorge Marinescu , nr. 36-38, ap. 2, jud. Cluj, in baza certificatului de urbanism nr. 70 din 16.01.2025 si a autorizatiei de construire nr.. 24/14.01.2026.**

**Pretul la care a fost evaluat imobilul – cota parte de 310750/998200 este de 79.000,00 Lei si a fost stabilit prin incheierea din data de 08.10.2026, in baza raportului de expertiza tehnica judiciara din data 30.09.2026, cu precizarea din data de 03.11.2026, intocmit de ALEXE MARIANA - expert tehnic judiciar, evaluator autorizat de Ministerul Justititei - Biroul central pentru expertize tehnice judiciare, autorizatia nr. 41518072014, seria 670714103313062014, eliberata la 19.09.2022, membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 17813. Conform alineatul 3 din capitolul 3 din raportul de evaluare : " Valoarea rezultata este semnificativ mai mica decat cea pe care ar indica-o o comparatie cu terenuri libere de sarcini. Diferenta nu provine din metoda, ci din obiect: se evalueaza o cota-parte indiviza dintr-un teren rezervat prin documentatia de urbanism unei dotari publice, pe care este autorizata o constructie ce se edifica pe cheltuiala exclusiva a celuilalt coproprietar si la al carei beneficiu titularul cotei a renuntat expres prin declaratie autentica".**

**Ne aflam la PRIMUL termen de licitatie.**
**Pretul de pornire / incepere a licitatiei este de 79.000,00 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 obigatia 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 dispoziile art. 1.654 Cod Civil.

Camera Executorilor Judecătoresti de pe lângă Curtea de Apel Cluj
**BIROU EXECUTOR JUDECATORESC**
**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

4. Debitorul nu poate licita nici personal, nici prin persoane interpuse, conform art. 843 alin. (2) N.C.P.C. republicat
5. Persoanele care vor să cumpere imobilul la licitaţie sunt obligate să depună in **conturile de consemnare: RO29BREL0002001809250101 - LEI, RO72BREL0002001809250200 - EURO si RO88BREL0002001809250300 - USD, deschise la Libra Internet Bank S.A. - Cluj, la dispoziţia B.E.J. MAN OVIDIU IOAN - CIF: RO 20792347,** până la termenul stabilit pentru vânzare o **garantie de participare (cautiune) de 10% din preţul de pornire a licitaţiei,** iar dovada consemnării, impreuna cu oferta de cumparare va fi depusa la executorul judecatoresc conform dispozitiilor art. 839 alin. (1) lit. K) si l) si art. 844 alin. (1) N.C.P.C. republicat / 838 alin. (1) lit. K) si l) si art. 843 alin. (1) N.C.P.C. Totodata, persoanele prevazute mai sus vor avea obligatia de a depune, odata cu dovada consemnarii garantiei 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 cerificatul de inregistrare fiscala. Termenul-limită pentru depunerea ofertei de cumpărare însoţite de dovada consemnării este ziua premergătoare licitaţiei, **( in programul de lucru al BEJ MAN OVIDIU IOAN, de luni pana vineri in intervalul orar 08:00-16:00)**, cu excepţia ofertelor de cumpărare cel puţin egale cu preţul de începere a licitaţiei, care pot fi depuse inclusiv în ziua licitaţiei.
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 preemptiune, conform dispozitiilor art. 844 alin. (2) si (3) N.C.P.C. republicat
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. 844 alin. (4) N.C.P.C. republicat
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. 839 alin.(1) lit. K) N.C.P.C. republicat
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. 839 alin. (1) lit. j) N.C.P.C. republicat
10. Titularul unui drept de preemptiune, care nu a participat la licitatie, nu va mai putea sa-si exercite dreptul dupa adjudecarea imobilului, conform prevederilor art. 848 N.C.P.C. republicat
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. 846 alin. (5) N.C.P.C. republicat. 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. 846 alin. (8) N.C.P.C. republicat. 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. 846 alin. (8) N.C.P.C. republicat
**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 daca acesta din urma este mai mic decat valoarea creantei ori a garantiei. Vanzarea se va face chiar daca se prezinta o singura persoana care ofera pretul de pornire al licitatiei, conform dispozitiilor art. 846 alin. (9) N.C.P.C. 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. 849 alin. (1) N.C.P.C. republicat, iar dovada consemnarii, respectiv recipisa C.E.C. / O.P. in original, va fi depusa la biroul acestuia.
13. In cazul in care adjudecatarul nu depune pretul in termen de 30 de zile de la data vanzarii, imobilul se va scoate din nou la 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. 850 alin. (1) N.C.P.C. 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. 850 alin. (2) N.C.P.C. republicat.
14. Creditorii urmaritori sau intervenienti nu pot sa adjudece 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) N.C.P.C. 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 republicat, 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. 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 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 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
18. Potrivit art. VI pct. 4 din Ordonanta de urgenta 7/2026, persoana declarata ca adjudecatar va prezenta certificatul de atestare fiscala prin care sa se ateste achitarea tuturor obligatiilor de plata datorate bugetului local al unitatii administrativ-teritoriale in a carei raza isi are domiciliul, sediul sau punctul de lucru, dupa caz**, emiterea actului de adjudecare fiind conditionata de prezentarea certificatului fiscal**.

Prezenta publicatie s-a intocmit in conformitate cu dispozitiile art. 839 alin. (1)-(3) N.C.P.C. republicat si se comunica si conform art. 840 N.C.P.C. republicat pentru:

1. Dosar executional;

Camera Executorilor Judecătoresti de pe lângă Curtea de Apel Cluj
**BIROU EXECUTOR JUDECATORESC**
**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

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 in Cluj-Napoca, Calea Dorobantilor, nr. 13, et. 1, jud. Cluj;
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 instiintare, conform art. 840 alin. (1) N.C.P.C. republicat - creditor/creditoare;
7. Pentru comunicare si instiintare, conform art. 840 alin. (1) N.C.P.C. republicat - debitorului/debitorilor.
8. Pentru comunicare si instiintare, conform art. 840 N.C.P.C. republicat.

Executor judecatoresc,
**MAN OVIDIU IOAN**

MAN OVIDIU-IOAN
Digitally signed by MAN OVIDIU-IOAN
Date: 2026.11.11 10:43:26 +02'00'