



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Constanța
BIROUL EXECUTORULUI JUDECĂTORESC
MENAEF CRISTIAN

Constanța - 900629, Str. Fagetului, nr. 116, et. 1, Județul Constanța C.I.F. RO 29833254
tel: 0241 486 043; fax: 0241 486 042; e-mail: office@bejmenaef.ro www.bejmenaef.ro
Operator de date cu caracter personal înregistrat sub numărul 6236

Dosar executare nr. 203/2023

nr. 203/27.01.2025

PUBLICATIE DE VANZARE IMOBILIARA

Biroul Executorului Judecătoresc MENAEF CRISTIAN, prin Executor Judecătoresc Menaef Cristian, cu sediul în Constanța, str. Fagetului, nr. 116, et. 1, Județul Constanța, numit prin Ordin al Ministrului Justiției Nr. 619/C din 17.02.2012, posesor al legitimației de serviciu nr. 0438 eliberată de Uniunea Națională a Executorilor Judecătorești din România în data de 07.12.2018, înregistrat în Registrul Special al Curtii de Apel Constanța sub numărul 7/2012,

Potrivit dispozițiilor art. 839 NCPC, aducem la cunoștința generală următoarele:

În data de **26.02.2025, orele 12:00**, va avea loc la sediul Biroului Executorului Judecătoresc Menaef Cristian din Constanța, str. Fagetului, nr. 116, et. 1, Județul Constanța vânzarea la licitație publică a bunului imobil, **situat în extravilanul com. Murighiol, reprezentat de teren extravilan arabil în suprafața de 10.000 mp, tarla 39, parcela 271/35, înscris în Cartea Funciara nr. 37326 Murighiol, având număr cadastral 37326**. Imobilul descris mai sus este proprietatea debitoarei **AGRO TIB S.R.L.** cu sediul în Sat Colina, Comuna Murighiol, Județul Tulcea.

Licitatia incepe de la pretul de **3.610 Euro (echivalentul în Lei la cursul BNR din ziua platii), reprezentând 50% din pretul de pornire al primei licitații (echivalentul în Lei la cursul BNR din ziua platii) conform raportului de expertiza întocmit de către doamna Evaluator Teliceanu Elena-Daniela**, conform dispozițiilor art. 846 alin. (9) NCPC. *“Dacă nici la a doua licitație imobilul nu a fost adjudecat, la cererea creditorului, executorul judecătoresc va putea stabili o nouă licitație, în condițiile prevăzute la alin. (8). La termenul stabilit la alin. (8), 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. În conținutul publicației de vânzare întocmite pentru cel de-al treilea termen vor fi inserate, sub sancțiunea nulității, toate aceste mențiuni privind modul de stabilire a prețului de adjudecare a imobilului la al treilea termen”.*

Executarea silită se efectuează în baza cererii de executare formulată de către creditorul **BANCIU Eugen Marcel**, cu domiciliul în Voluntari, Str. Matei Basarab nr. 39, Județul Ilfov și cu domiciliul procesual ales la SCA "Balanoiu și Asociații" în București, Str. Teodorescu Gh. Dem. nr. 44-46, et. 2, Sector 3, prin reprezentant convențional avocat Balanoiu Adrian conform imputernicirii avocațiale depusă la dosar în baza titlului executoriu reprezentat de **Sentința Civilă nr. 8911 din data de 02.06.2021 pronunțată de Judecătoria Buftea în dosarul nr. 19472/94/2020 ramasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 1820 din data de 10.05.2022 pronunțată de Tribunalul Ilfov și prin Decizia Civilă nr. 203/R din data de 18.05.2023 pronunțată de Curtea de Apel București în ds. nr. 999/2/2023, incuviințată conform Încheierii din data de 22.09.2023 pronunțată de Judecătoria TULCEA în ds. nr. 6662/327/2023.**

Imobilul urmărit este grevat de următoarele sarcini și drepturi reale:

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
71658 / 13/06/2024	
Somatie nr. 203/2023, din 04/06/2024 emis de BEJ MENAEF CRISTIAN, încheiere din data de 22.09.2023 pronunțată de Judecătoria Tulcea;	
C1	A1
se notează urmărirea silită imobiliară în dosar de executare nr. 203/2023 de executor judecătoresc Menaef Cristian, pentru suma de 175256,65 lei, reprezentând debit principal în favoarea creditorului BANCIU EUGEN MARCEL , suma compusă din 152094,29 lei reprezentând penalități contractuale, 4147,00 lei reprezentând cheltuieli de judecată în fond, 8752,93 lei cheltuieli de judecată în recurs și 10262,43 lei (TVA inclus) reprezentând cheltuieli de executare silită	

Toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului sunt invitați să-i aducă la cunoștință Executorului Judecătoresc, în scris, până la data vânzării la licitație.

Persoanele care doresc să participe la licitație vor prezenta, în scris, oferte de cumpărare însoțite de dovada achitării unei cauțiuni reprezentând 10 % din prețul de începere al licitației, cu cel puțin 1 (una) zi lucrătoare înainte de data licitației la **fax 0241.486.042, email: office@bejmenaef.ro** sau la sediul **BEJ MENAEF CRISTIAN**. Cauțiunea va fi consemnată la orice unitate a Libra Internet Bank, pe numele și la dispoziția **BEJ MENAEF CRISTIAN**, în contul deschis la **LIBRA INTERNET BANK - Suc. Constanța, cod IBAN RO92 BREL 0002 0006 2071 0101 (Lei)**.



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Constanța
BIROUL EXECUTORULUI JUDECĂTORESC
MENAEF CRISTIAN

Constanța - 900629; Str. Fagetului, nr. 116, et. 1, Județul Constanța C.I.F. RO 29833254
tel: 0241 486 043; fax: 0241 486 042; e-mail: office@bejmenaef.ro www.bejmenaef.ro
Operator de date cu caracter personal înregistrat sub numărul 6236

Persoanele fizice sau juridice care vor participa la vânzarea la licitație, personal sau prin mandatar desemnat conform legii, trebuie să se prezinte la data, ora și locul stabilit pentru vânzarea la licitație având asupra lor cartea de identitate, procura autentică în original, dacă este cazul, iar persoanele juridice trebuie să prezinte certificatul de înmatriculare (în copie conformă cu originalul), decizia asociatului unic sau hotărârea adunării generale a asociaților/acționarilor (original) și dovada mandatului persoanei care participă la vânzarea la licitație (original).

Nedepunerea tuturor înscrisurilor anterior menționate (nu se acceptă întocmirea acestora la sediul biroului executorului judecătoresc) anterior începerii licitației, atrage după sine decăderea din dreptul de a participa la licitație.

Condiții privind licitația:

1. Poate participa la licitație, în calitate de licitator, orice persoană care are capacitate deplină de exercițiu, precum și capacitatea să dobândească bunul ce se vinde, conform art. 843 alin (1) NCPC. În conformitate cu prevederile art. 1191 C. Civ. ofertele de preț în vederea participării la licitație sunt revocabile doar până la data și ora stabilite pentru licitație.
2. În cazul în care persoanele care vor să participe la licitație sunt reprezentate prin mandatar, acesta va avea obligația de a prezenta, în original, o **procura specială autentică**, conform art. 843 alin. (4) NCPC, care va rămâne în original la dosarul execuțional.
3. Nu vor putea participa, fiind incapabili de a cumpăra la licitație publică, persoanele prevăzute de dispozițiile art. 1654 Cod Civil.
4. Debitorul nu poate licita nici personal nici prin persoane interpușe, conform art. 843 alin (2) NCPC.
5. **Sub sancțiunea decăderii din dreptul de a participa la licitație**, persoanele care vor să cumpere imobilul sunt obligate să depună în contul de consemnări RO92 BREL 002 006 2071 0101 - (Lei). RO38 BREL 002 006 2071 020 - (Euro). RO54 BREL 002 006 2071 030 - (USD), cont de consemnări, deschis la Libra Internet Bank - Suc. Constanța, la dispoziția BEJ MENAEF CRISTIAN CIF 29833254, cu cel puțin 1 (una) zi lucrătoare înainte termenului de licitație stabilit pentru vânzare, o garanție de participare reprezentând 10 % din prețul de pornire a licitației, iar dovada, respectiv recipisa de consemnare în original împreună cu oferta de cumpărare va fi depusă la executorul judecătoresc, conform dispozițiilor art. 839 alin (1) lit k) și art. 844 alin(1) NCPC, raportate la art. 181 pct. 2 NCPC. Excepție fac ofertele de cumpărare cel puțin egale cu prețul de începere al licitației, care pot fi depuse inclusiv în ziua licitației. Totodată, persoanele prevăzute mai sus vor avea obligația de a depune odată cu dovada consemnării garanției și oferta de cumpărare, copii de pe C.I./B.I. iar în cazul persoanelor juridice copii de pe certificatul de înregistrare la Registrul Comerțului și de pe certificatul de înregistrare fiscală.
6. Nu au obligația de a depune garanția prevăzută mai sus : creditorii urmăritori sau intervenienți; persoanele care împreună cu debitorul au asupra imobilului urmărit un drept de proprietate comună pe cote parti; titularii unui drept de preemțiune, conform dispozițiilor art. 844 alin (2) și (3) NCPC.
7. În situația în care valoarea creanței ipotecare sau valoarea cotei parti a proprietarului nu acoperă cuantumul garanției, persoanele prevăzute de pct.6 vor avea obligația să completeze diferența, conform dispozițiilor art. 844. alin (4) NCPC.
8. Persoanele care s-au înscris la licitație se vor prezenta personal la data și ora stabilite pentru vânzare la sediul **BIROUL EXECUTORULUI JUDECĂTORESC MENAEF CRISTIAN**, cu sediul în Constanța, str. Fagetului nr.116, Județul Constanța având asupra lor carte de identitate/procura autenticată.
9. Toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului, sunt somați să anunțe executorul 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) NCPC.
10. Titularul unui drept de preemțiune care nu a participat la licitație nu va mai putea să își exercite dreptul după adjudecarea imobilului, conform prevederilor art. 848 NCPC.
11. Prețul de pornire al licitației este prețul 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 prețul de evaluare, potrivit prevederilor art. 846 alin (5) NCPC. În cazul în care nu este oferit nici prețul la care imobilul a fost evaluat, vânzarea se va amana la un alt termen, conform art. 846 alin. (8) NCPC. Vânzarea se va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă prețul de la care începe licitația.
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. 850 alin. (1) NCPC, iar dovada consemnării, respectiv recipisa de consemnare în original, va fi depusă la biroul acestuia.
13. În cazul în care adjudecatarul nu depune prețul în termenul 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. 851 alin (1) NCPC. 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. 851 alin. (2) NCPC.
14. Creditorii urmăritori sau intervenienți nu pot să adjucece 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. 843 alin.(5) NCPC.
15. Când adjudecatarul este un creditor el poate depune creanța sa în contul pretului, fiind obligat, dacă este cazul, să depună diferența de preț în cel mult 30 de zile de la data vânzării. Dacă există alți creditori care au un drept de preferință în



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Constanța
BIROUL EXECUTORULUI JUDECĂTORESC
MENAEF CRISTIAN

Constanța - 900629, Str. Fagetului, nr. 116, et. 1, Județul Constanța C.I.F. RO 29833254
tel: 0241 486 043; fax: 0241 486 042; e-mail: office@bejmenaef.ro www.bejmenaef.ro
Operator de date cu caracter personal înregistrat sub numărul 6236

- condițiile art. 864 și 866 NCPC, el va depune până la concursul prețului de adjudecare și suma necesară pentru plata creanțelor, în măsura în care acestea nu sunt acoperite prin diferența de preț, conform art. 850 alin (2) NCPC.
16. Eliberarea actului de adjudecare se face conform art. 854 NCPC numai după plata integrală a prețului.
 17. În cazul în care imobilul este grevat de drepturile de uzufruct, uz, abitație, sau servitute, intabulate ulterior înscrierii vreunei ipotecă, 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 de art. 846 alin (6) și (7) NCPC, conform dispozițiilor art. 839 alin (1) lit. H) NCPC.
 18. În conformitate cu dispozițiile art. 246 C.pen.: "Fapta de a îndepărta, prin constrângere sau corupere, un participant de la o licitație publică ori înțelegerea între participanți pentru a denatura prețul de adjudecare se pedepsește cu închisoarea de la 1 la 5 ani."

Prezenta publicație de vânzare conține 3 (trei) pagini, și a fost dresată într-un număr de 11 (unsprezece) exemplare, ce vor fi depuse, comunicate, afișate și publicate în conformitate cu dispozițiile art. 840, art. 839 alin. 3 și art. 839 alin. 4 Cod Procedura Civilă.

EXECUTOR JUDECĂTORESC,
MENAEF CRISTIAN



