



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Constanța
BIROUL EXECUTORULUI JUDECĂTORESC
BRATU ALEXANDRU-REMUS

Tulcea - 820004, Str. Babadag, nr. 14, bl. 8, sc. A, parter, Judetul Tulcea C.I.F. RO 29851161
tel/fax: 0240 530 780; 0749 634 422 e-mail: office@executortulcea.ro

Dosar nr. 734/2025, emisa si afisat ala sediul biroului azi 20.10.2025,

PUBLICATIE DE VANZARE IMOBILIARA - TERMEN I

Noi, Bratu Alexandru-Remus, executor judecătoresc in cadrul Camerei Executorilor Judecătorești de pe langa Curtea de Apel Constanța, cu datele de identificare din antet,

Avand in vedere incheierea de incuviintare a executarii silite din data de 22.07.2025, precum si titlul executoriu reprezentat de **Bilet la ordin seria BPOS3AA nr. 2043942, emis la data de 03.04.2023, scadent la data de 20.06.2025**, in baza caruia creditorul **BIO TOP ROMANIA**, reprezentata prin Mihailov Radu Mihail, in calitate de presedinte cu sediul in Ovidiu - 905900, Str. Nucilor nr. 17, Judetul Constanta, a solicitat executarea silita a debitoarelor **SILVAGRO CEREAL S.R.L.** cu sediul in Constanta - 900233, Str. Eliberarii nr. 41, bl. AE 6 , sc. B, ap. 37, camera 2, Judetul Constanta si **BORUNA Aura Georgiana**, cu domiciliul in Constanta - 900233, Str. Eliberarii nr. 41, bl. AE6, sc. B, ap. 37, Judetul Constanta, in vederea recuperarii debitului datorat, precum si a cheltuielilor ocazionate de executarea silita **potrivit dispozitiilor art. 838 alin.1 Cod Procedura Civila, prin prezenta**

DISPUNEM SI ADUCEM LA CUNOSTINTA GENERALA URMATOARELE:

In ziua de 10.11.2025, ora 10:15, va avea loc la sediul Executorului Judecătoresc Bratu Alexandru-Remus, vanzarea la licitatie publica a imobilului situat in extravilanul Judetului Tulcea, inscris in C.F. nr. 31886 Ceamurlia de Jos, nr. cadastral 528, format din suprafata de 43.000 mp. teren, categoria de folosinta arabil, amplasat in tarla 6, parcela 12. proprietatea BORUNA Aura-Georgiana, evaluat la suma de 156.698 lei(c/val. a 30.834 Euro).

Pretul de incepere al licitatiei a fost stabilit conform dispozitiilor art. 836 Cod procedura civila, respectiv 156.698 lei, pret stabilit conform raportului de expertiza intocmit de catre expertul imobiliar ing. expert Benea Alexandru, membru ANEVAR - nr. legitimatie 10633, din cadrul S.C. BENEAEVAL S.R.L., cu sediul in Tulcea, str.Mica nr.1, bl.M1, sc.D, ap.5, jud.Tulcea si comunicat partilor.

Precizam ca imobilul este grevat de urmatoarele sarcini si drepturi reale: intabulare drept de ipoteca, in favoarea MIKRO KAPITAL IFN S.A., valoare 120.000 lei si celelalte obligatii de plata aferente creditului, conform contractului de credit nr. 220600143 din data de 20.10.2022, beneficiar credit Societatea SILVAGRO CEREAL S.R.L., interdictia de instrainare, grevare, construire, demolare, dezmembrare si inchiriere pe durata derularii raporturilor contractuale in favoarea creditoarei MIKRO KAPITAL IFN S.A., urmarire silita imobiliara in dosar de executare nr.820/2025 din 14.05.2025, emisa de de BEJ Bogdan Ionica, pentru suma de 42.940 Euro si 8.898,71 lei, suma compusa din 42.940 Euro, reprezentand debit totalcompus din: 21.470 Euro debit principal, plus 21.470 Euro dobanzi si penalitati si suma de 8.898,71 lei, cheltuieli de executare silita in favoare creditoarei LANDE PLATFORM RUM S.R.L., urmarire silita imobilara in dosar de executare nr.861/2025 din 10.06.2025, de executor judecătoresc Bogdan Ionica, formulata de creditorul LANDE PLATFORM RUM S.R.L., pentru suma de 50.000 Euro si 10.825,57 lei(suma compusa din 50.000 Euro, reprezentand debit total compus din: 25.000 Euro, debit principal, plus 25.000 Euro, dobanzi si penalitati, plus 10.825,57 lei, cheltuieli de executare silita), urmarire silita imobiliara in dosar de executare nr.1490/2025, emisa de executor judecătoresc Bogatie Silvia-Laura, pentru suma de 22.885,59 lei, suma compusa din 19.699 lei reprezentand contravaloare servicii de terapie si 200 lei, reprezentand cheltuieli de judecata si suma de 2.986,59 lei cheltuieli de executare silita in favoarea creditorului ASOCIATIA DE SPRIJIN A COPIILOR CU AUTISM "BARCUTA FERMECATA", inceputa prin incuviintarea silita a titlului,



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Constanța
BIRoul EXECUTORULUI JUDECĂTORESC
BRATU ALEXANDRU-REMUS

Tulcea - 820004, Str. Babadag, nr. 14, bl. 8, sc. A, parter, Județul Tulcea C.I.F. RO 29851161
tel/fax: 0240 530 780; 0749 634 422 e-mail: office@executortulcea.ro

Urmărire silită imobiliară din dosar de executare silită nr. 734/2025 din 02.09.2025, emisă de executor judecătoresc Bratu Alexandru-Remus, pentru suma de 493.697,24 lei, suma compusă din 480.857,86 lei, reprezentând debit datorat și 12.839,38 lei (inclusiv TVA) cheltuieli de executare silită și onorariu executor judecătoresc, datorată creditoarei BIO TOP ROMANIA, începută prin încuviințarea executării silite a titlului.

Prezenta publicatie de vânzare a fost întocmită în conformitate cu dispozițiile art. 839 Cod procedura civilă și afisată azi 20.10.2025 la sediul BEJ Bratu Alexandru-Remus, urmând a se comunica și afisa conform prevederilor art. 839 alin. 3, 4 și 6, respectiv art. 840 alin. 1 Cod procedura civilă.

Somam pe toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului urmărit să-l anunțe pe executorul judecătoresc înaintea datei stabilite pentru vânzare.

Invitam pe toți cei care doresc să cumpere imobilul să se prezinte la termenul de vânzare, locul fixat și ora stabilită, având asupra lor acte de identitate și până la această dată să prezinte oferta de cumpărare.

Potrivit dispozițiilor art. 839 alin. 1 lit. 1) Cod procedura civilă, ofertantii trebuie să consemneze la dispoziția executorului judecătoresc, cel târziu până la termenul de vânzare, o garanție de participare, de cel puțin 10% din prețul de pornire a licitației, ce se va achita/vira în contul de consemnări având cod IBAN **RO12 BREL 0002 0013 5218 0102 LEI**, deschis la LIBRA INTERNET BANK, pe seama și la dispoziția BEJ Bratu Alexandru-Remus.

Prezenta publicatie s-a întocmit în 9 (nouă) exemplare conform art. 840 alin. 1 și 2 Cod procedura civilă și a fost comunicată și afisată conform prevederilor legale.

Executor judecătoresc,
Bratu Alexandru-Remus

CONDITII PRIVIND LICITATIA:

1. Poate participa la licitație, în calitate de licitator, orice persoană care are capacitate de exercițiu, precum și capacitatea să dobândească bunul ce se vinde, fiind incapabili de a cumpara persoanele prevăzute de dispozițiile art. 1645 Cod civil.
2. Debitorul nu poate licita nici personal, nici prin persoane interpușe. Solvabilitatea, capacitatea și interpunerea sunt lăsate la aprecierea sumară și imediată a executorului judecătoresc, care poate refuza, făcând mențiune despre aceasta în procesul-verbal de licitație.
3. În cazul reprezentării prin mandatar, acesta va trebui să prezinte o procură specială autentică, care se va păstra la dosarul executării.
4. Persoanele care vor să cumpere imobilul la licitație sunt obligate să depună la unitatea prevăzută de lege, la dispoziția executorului judecătoresc, o garanție reprezentând 10% din prețul de începere a licitației pentru termenul respectiv. Dovada consemnării va fi atașată ofertei de cumpărare ce va cuprinde prețul oferit și condițiile de plată. 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.
5. Nu au obligația de a depune garanția reprezentând 10% din prețul de începere a licitației - persoanele care împreună cu debitorul au asupra imobilului urmărit un drept de proprietate comună pe cote-parte, titularii unui drept de preempțiune, creditorii urmaritori sau intervenienti în situația preluării în contul creanței.
6. În cazul în care valoare creanței ipotecare sau valoarea cotei-parte a proprietarului nu acopera cuantumul garanției, persoanele prevăzute la punctul 5, vor avea obligația de a completa diferența până la acoperirea acestora.
7. Toate persoanele care pretind vreun drept asupra imobilului, sunt somate să aducă la cunoștința executorului judecătoresc, înainte de data stabilită în vederea vânzării imobilului, sub sancțiunea de anulare a vânzării în caz de neapăsare.
8. Prețul de pornire a licitației este prețul oferit, dacă acesta este mai mare decât prețul la care s-a efectuat evaluarea, iar în lipsa unei asemenea oferte, licitația va porni de la prețul de evaluare. În cazul în care nu este oferit nici prețul la care imobilul a fost evaluat, vânzarea se va amana la un alt termen, pentru care se va face o nouă publicatie. 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. Dacă nici la a doua licitație imobilul nu a fost adjudecat, la cererea creditorului, executorul judecătoresc va putea stabili o nouă licitație. La termenul III, 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.
9. 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, iar dovada consemnării va fi depusă la biroul acestuia.
10. Dacă adjudecatarul nu depune prețul în termenul prevăzut la punctul 9, imobilul se va scoate din nou în vânzare în contul acestuia, 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. Adjudecatarul va putea să achite la termenul de licitație prețul oferit inițial, caz în care va fi obligat numai la plata cheltuielilor cauzate de noua licitație. Dacă la noul termen de licitație imobilul nu a fost vândut, fostul adjudecatar este obligat să plătească toate cheltuielile prilejuite de urmărirea imobilului.
11. Creditorii urmaritori sau intervenienti, nu pot adjudeca bunurile oferite spre vânzare, la o valoare mai mică de 75% din prețul la care bunul a fost evaluat. Când adjudecatar este un creditor, el poate depune creanța sa în contul prețului, fiind obligat, dacă este cazul, să depună diferența de preț în termen de 30 de zile de la data vânzării. Dacă există alți creditori care au un drept de preferință, creditorul - adjudecatar va depune până la concurența prețului de adjudecare și suma necesară pentru plata creanțelor lor, în măsura în care acestea nu sunt acoperite prin diferența de preț.
14. Eliberarea actului de adjudecare se va face numai după plata integrală a prețului.