



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

Dosar nr. 734/2025(conexat cu ds. 1033/2025, ds.1034/2025, ds.1035/2025), emisa și afișată la sediul biroului azi 25.05.2025

PUBLICATIE DE VANZARE IMOBILIARA TERMEN III

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

Având în vedere încheierile de incuviintare a executării silite, precum și titlurile executării reprezentate de **Bilet la ordin seria BPOS3AA nr. 2043942, emis la data de 03.04.2023, scadent la data de 20.06.2025, Contract de credit nr.220600143/20.10.2022 în copie legalizată autentificată sub nr.1070/17.10.2025, modificat și completat prin Act adițional nr.1/17.10.2023, în copie legalizată autentificată sub nr.1073/17.10.2025 și Act adițional nr.2/17.10.2024 în copie legalizată autentificată sub nr.1068/17.10.2025, Contract de fidejusiune nr.220600143F/20.10.2022 în copie legalizată autentificată sub nr.1069/17.10.2025, Contract de ipoteca imobiliară autentificat sub nr.2536/20.10.2022 în copie legalizată autentificată sub nr.1067/17.10.2025, Contract de credit nr.2406000115/16.10.2024 în copie legalizată autentificată sub nr.1072/17.10.2025 și Contract de fidejusiune nr.240600115F/16.10.2024 în copie legalizată autentificată sub nr.1071/17.10.2025, investit cu formula executorie, în baza cărora creditorii **BIO TOP ROMANIA COOPERATIVA AGRICOLA**, reprezentată prin Mihailov Radu Mihail, în calitate de președinte cu sediul în Ovidiu - 905900, Str. Nucilor nr. 17, Județul Constanța și **MK KREDIT IFN S.A.(fosta MIKRO KAPITAL IFN S.A.)**, cu sediul în Iași - 700028, Str. Sf. Andrei nr. 15A, et. 2, Județul Iași, au solicitat executarea silite a debitorilor **SILVAGRO CEREAL S.R.L.**, cu sediul în Constanța - 900233, Str. Eliberării nr. 41, bl. AE 6 , sc. B, ap. 37, camera 2, Județul Constanța, **BORUNA Aura-Georgiana**, cu domiciliul în Str. Marginasa, nr. 5, Sat Ceamurlia de Jos, Com. Ceamurlia de Jos, Jud. Tulcea și **BORUNA George-Silviu**, cu domiciliul în Str. Eliberării, nr. 41, bl. Ae6, sc. B, ap. 37, Mun. Constanța, Jud. Constantaa, în vederea recuperării debitului datorat, precum și a cheltuielilor ocazionate de executarea silite **potrivit dispozițiilor art. 838 alin.1 Cod Procedura Civilă, prin prezenta****

DISPUNEM SI ADUCEM LA CUNOSTINTA GENERALA URMATOARELE:

În ziua de 08.06.2026, ora 10:15, va avea loc la sediul Executorului Judecătoresc Bratu Alexandru-Remus, vânzarea la licitație publică a imobilului situat în extravilanul Județului Tulcea, înscris în C.F. nr. 31886 Ceamurlia de Jos, nr. cadastral 528, format din suprafața de 43.000 mp. teren, categoria de folosință arabil, amplasat în tarla 6, parcela 12, proprietatea BORUNA Aura-Georgiana .

Pretul de începere a licitației este de 78.349 lei, conform art.846 alin.9) Cod procedura civilă și reprezintă 50% din pretul de pornire al primei licitații stabilit potrivit prevederilor art.836 Cod procedura civilă. 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, chiar dacă acesta din urmă este mai mic decât valoarea creanței sau a garanției. Vânzarea se va face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă pretul de la care începe licitația.

Valoarea totală a imobilului este de 156.698 lei, pret stabilit conform raportului de expertiză întocmit de către expert Benea Alexandru, membru ANEVAR - nr. legitimație 10633, din cadrul S.C. BENEAEVAL S.R.L., cu sediul în Tulcea, str.Mica nr.1, bl.M1, sc.D, ap.5, jud.Tulcea și comunicat partilor

Precizăm ca imobilul este grevat de următoarele sarcini și drepturi reale: intabulare drept de ipoteca, în favoarea MIKRO KAPITAL IFN S.A., valoare 120.000 lei și celelalte obligații de plată



aferente creditului, conform contractului de credit nr. 220600143 din data de 20.10.2022, beneficiar credit Societatea SILVAGRO CEREAL S.R.L., interdicția de instrainare, grevare, construire, demolare, dezmembrare și închiriere pe durata derulării raporturilor contractuale în favoarea creditoarei MIKRO KAPITAL IFN S.A., urmarire silita imobiliara în dosar de executare nr.820/2025 din 14.05.2025, emisa de BEJ Bogdan Ionica, pentru suma de 42.940 Euro și 8.898,71 lei, suma compusa din 42.940 Euro, reprezentand debit total compus din: 21.470 Euro debit principal, plus 21.470 Euro dobanzi și penalități și suma de 8.898,71 lei, cheltuieli de executare silita în favoarea creditoarei LANDE PLATFORM RUM S.R.L., urmarire silita imobilara în 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 și 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 și penalități, plus 10.825,57 lei, cheltuieli de executare silita), urmarire silita imobiliara în 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 și 200 lei, reprezentand cheltuieli de judecata și suma de 2.986,59 lei cheltuieli de executare silita în favoarea creditorului ASOCIATIA DE SPRIJIN A COPIILOR CU AUTISM "BARCUTA FERMECATA", inceputa prin incuviintarea silita a titlului, urmarire silita imobiliara din dosar de executare silita nr. 734/2025 din 02.09.2025, emisa de executor judecătoresc Bratu Alexandru-Remus, pentru suma de 493.697,24 lei, suma compusa din 480.857,86 lei, reprezentand debit datorat și 12.839,38 lei (inclusiv TVA) cheltuieli de executare silita și onorariu executor judecătoresc,, datorata creditoarei BIO TOP ROMANIA, inceputa prin incuviintarea executării silite a titlului, urmarire silita imobiliara din dosar de executare nr.734/2025, dispusa de executor judecătoresc Bratu Alexandru-Remus la cererea creditorilor BIO TOP ROMANIA COOPERATIVA AGRICOLA și MK KREDIT IFN (fosta MIKRO KAPITAL IFN S.A.), suma de 685.188,42 lei, suma compusa din 667.439,07 lei debit datorat în favoarea creditoarei BIO TOP ROMANIA și 186.986,21 lei debit datorat în favoarea creditoarei interveniente MK KREDIT IFN și 17.749,35 lei (inclusiv TVA) cheltuieli de executare silita și onorariu executor judecătoresc, urmarire silita imobiliara din dosar de executare nr.1033/2025 din 27.01.2026, dispusa de executor judecătoresc Bratu Alexandru-Remus la cererea creditorului MK KREDIT IFN (fosta MIKRO KAPITAL IFN S.A.), pentru suma de 59.087,84 lei, suma compusa din 52.397,80 lei: 30.000 lei reprezentand sold restant, 4.599,21 lei reprezentand penalități și 6.690,04 lei (inclusiv TVA) cheltuieli de executare silita și onorariu executor judecătoresc, ineputa prin incuviintarea executării silite a titlului, în favoarea creditoarei MK KREDIT IFN (fosta MIKRO KAPITAL IFN S.A.), urmarire silita imobiliara dispusa în dosar de executare nr.3119/2025 din data de 04.03.2026, de executor judecătoresc Bogdan Ionica, formulata de creditorul W.A.G. ISSUING SERVICES AS, pntru suma de 32.595,68 lei, suma compusa din 27.981 lei, reprezentand debit principal precum și 4.614,68 lei cheltuieli de executare silita stabilite indosar de executare nr. 3119/2025, urmarire silita imobiliara din dosar de executare nr.1034/2025 din 08.04.2026, dispusa de executor judecătoresc Bratu Alexandru-Remus, pentru suma de 169.391,13 Lei, suma compusa din 160.176,00 Lei suma compusa din: 120.000,00 Lei reprezentand sold restant, 18.200,00 Lei reprezentand dobanzi, 10.920,00 Lei reprezentand comision administrare și 11.056,00 Lei reprezentand penalități, la care se vor adauga dobanzi și penalități conform titlului executoriu și 9.215,13 Lei (inclusiv TVA) cheltuieli de executare silita și onorariu executor judecătoresc, inceputa prin incuviintarea executării silite a titlului, în favoarea creditoarei MK KREDIT IFN (fosta MIKRO KAPITAL IFN S.A.), urmarire silita imobiliara din dosar de executare nr.1035/2025 din 08.04.2026, dispusa de executor judecătoresc Bratu Alexandru-Remus, la cererea creditoarei MK KREDIT IFN (fosta MIKRO KAPITAL IFN S.A.), pentru suma de 169.181,13 Lei, suma compusa din 160.176,00 Lei, reprezentand debit neachitat, la care se vorf adauga dobanzi și penalități conform prevederilor din contractul de credit și 9.005,113 lei (inclusiv TVA) cheltuieli de executare silita și onorariu executor judecătoresc.

Somam pe toti cei care pretind vreun drept asupra imobilului urmarit sa-l anunte pe executorul judecătoresc inaintea datei stabilite pentru vanzare.



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Constanta
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@executorululcea.ro

Invitam pe toti cei care doresc sa cumpere imobilul sa se prezinte la termenul de vanzare, locul fixat si ora stabilita, avand asupra lor acte de identitate si pana la aceasta data sa prezinte oferta de cumparare.

Potrivit dispozitiilor art. 844 alin.1 Cod proc.civ., ofertantii trebuie sa consemneze la dispozitia executorului judecatoresc, cel tarziu pana la termenul de vanzare, o garantie de participare, de cel puțin 10% din pretul de pornire a licitatiei, ce se va depune/vira in contul de consemnatiuni- avand cod IBAN **RO12 BREL 0002 0013 5218 0102 LEI**, deschis la LIBRA INTERNET BANK, pe seama si la dispozitia BEJ Bratu Alexandru-Remus.

Prezenta publicatie de vanzare a fost intocmita in conformitate cu dispozitiile art. 839 Cod procedura civila si afisata azi 25.05.2026 la sediul BEJ Bratu Alexandru-Remus, urmand a se comunica si afisa conform prevederilor art. 839 alin. 3, 4 si 6, respectiv art. 840 alin. 1 Cod procedura civila.

Executor judecatoresc,
Bratu Alexandru-Remus

CONDITII PRIVIND LICITATIA:



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, fiind incapabili de a cumpara persoanele prevazute de dispozitiile art.1645 Cod procedura civila.
2. Debitorul nu poate licita nici personal, nici prin persoane interpuse. Solvabilitatea, capacitatea și interpușerea sunt lăsate la aprecierea sumară și imediată a executorului judecătoreesc, care poate refuza, făcând mențiuni despre aceasta în procesul-verbal de licitație.
3. In cazul reprezentării prin mandat, 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 judecătoreesc, 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 urmarit un drept de proprietate comuna pe cote-parti, titularii unui drept de preemțiune, creditorii urmaritori sau intervenientii in situatia preluării in contul creantei.
6. În cazul în care valoarea creanței ipotecare sau valoarea cotei-parti 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 cunostinta executorului judecatoresc, înainte de data stabilită în vederea vânzării imobilului, sub sancțiunea de anu li se mai lua în considerare.
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 judecătoreesc 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 judecatoresc, 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 intevenientii, nu pot adjudeca bunurile oferite spre vanzare, la o valoarea mai mica 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 pretului.



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Constanta
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