

PROCES-VERBAL DE LICITATIE

Nr. iesire 532 / 24.06.2021

**Date privind dosarul de insolventa:**

Numar dosar 34423/3/2012

Tribunalul Bucuresti - Secția a VII-a Civila

Debitor : **SOCIETATEA EMP TOR S.R.L. – „in faliment, in bankruptcy, en faillite”**

cu sediul social declarat la ONRC in Bucuresti, Str. Postăvarul, nr. 7, bloc C6, scara 1, etaj 1, ap. 14, sector 3, inregistrata la Registrul Comertului Bucuresti sub nr. J40/14935/2006, Cod Unic de Inregistrare 19031326

**Lichidator judiciar: V.F. INSOLVENȚĂ SPRL**

cu sediul social situat in Bucuresti, Str. General Ernest Brosteanu, nr. 31, et. 2, sector 1, inregistrata in tabloul practicienilor in insolventa sub nr. RFO II – 0534, avand Cod de identificare fiscala RO28190517, e-mail: [insolvency@vf.ro](mailto:insolvency@vf.ro), telefon: 021.314.02.00 si fax: 021.314.02.90

Incheiat astazi, 24.06.2021 orele 12:00 - 14:00 la sediul lichidatorului judiciar V.F. INSOLVENTA S.P.R.L. din Str. General Ernest Brosteanu nr. 31, et. 2, sector 1, Bucuresti cu ocazia organizarii licitatiei publice cu strigare, reluata in data de 28.06.2021 orele 11:00 – 12:00.

Obiectul prezentei licitatii publice cu strigare este **vanzarea Activului - Teren liber intravilan (forestier) situat în str. Padina, nr. F.N, București, sector 1, în suprafață de 10.000 mp. conform măsurătorilor cadastrale, identificat cu nr. cadastral 219903 (nr. cadastral vechi 9218/1/2/1/1), înscris în Cartea Funciară sub nr. 219903 (nr. CF vechi 31963 BIS\_2) a localității București sector 1, proprietatea societatii debitoare, astfel cum acesta este identificat in Extrasul de Carte Funciara pentru informare nr. 35106/01.04.2021, care face parte integranta din prezentul, teren care este needificabil potrivit prevederilor Legii nr. 70/2013 privind aprobarea OUG nr. 114/2007, astfel cum rezulta si din Adresa nr. 5070/2418/E/20.05.2015 emisa de Primaria sector 1, proprietatea societatii debitoare, avand drept de ipoteca rang I asupra imobilului creditorul UNIREA ASSET MANAGEMENT SRL (succesor al creditorului BRD GROUPE SOCIETE GENERALE – SUCURSALA UNIREA) cu sediul social situat in Bucuresti Str. Academiei, nr. 39-41, etaj 4, camera nr. 7, biroul 4.1., Sector 1, inregistrata la Registrul Comertului Bucuresti sub nr. J40/8613/2014, Cod Unic de Inregistrare 33405507, conform tabelului definitiv intocmit in procedura de lichidator judiciar.**

**Pretul de pornire al licitatiei avand ca obiect valorificarea Activului este de 6.300 (sase mii treisute) Euro** la care se poate adauga TVA conform prevederilor legale incidente la data autentificarii transferului de proprietate prin act autentic, in prezent fiind incidente dispozitiile art. 292 alin. (2), lit. f) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, **intrucat terenul este needificabil conform legii.** Pretul de pornire al licitatiei pentru activul de mai sus este cel determinat prin raportul de evaluare întocmit în luna octombrie 2016 de evaluatorul GMT EVALUARI SI CONSULTANTA S.R.L., adica 6.300 Euro la care se poate adauga TVA conform prevederilor legale incidente la data autentificarii transferului de proprietate prin act autentic. Licitatia si adjudecarea se realizeaza **chiar** daca se prezinta o singura persoana care ofera pretul de pornire al licitatiei.

Vanzarea activului debitoarei se realizeaza prin licitatie publica deschisa cu strigare, in conformitate cu Publicatia de vanzare nr. 439/17.05.2021 emisa in baza Incheierii de sedinta din data de 14.10.2020 a Tribunalului Bucuresti – Sectia a VII-a Civila publicata in Buletinul Procedurilor de Insolventa nr. 18768/05.11.2020, definitiva, prin care a fost admisa sesizarea formulată de lichidatorul judiciar si s-a aprobat valorificarea prin licitație publică potrivit Codului de Procedură Civilă a terenului liber intravilan (forestier) situat în str. Padina, nr. F.N, București, sector 1, în suprafață de 10.000 mp. conform măsurătorilor cadastrale, identificat cu nr. cadastral 219903 (nr. cadastral vechi 9218/1/2/1/1), înscris în Cartea Funciara sub nr. 219903 (nr. CF vechi 31963 BIS\_2) a localității București sector 1, astfel cum acesta este identificat în Extrasul de Carte Funciara pentru informare nr. 35106/01.04.2021, aflat în patrimoniul debitoarei, teren care este needificabil potrivit prevederilor Legii nr. 70/2013 privind aprobarea OUG nr. 117/2007, pornind de la valoarea de lichidare determinată în raportul de evaluare întocmit în luna octombrie 2016, respectiv 6.300 Euro plus TVA, daca e cazul.

Lichidatorul judiciar a efectuat demersurile de expunere pe piata si promovare adecvata a activului in vederea valorificarii acestuia si a prezentat potentialilor cumparatori activul in conformitate cu solicitarile formulate pe adresa de corespondenta electronica [insolvency@vf.ro](mailto:insolvency@vf.ro). Publicatia de vanzare a fost afisata pe site-ul lichidatorului judiciar - <https://www.vf.ro/17-05-2021-v-f-insolventa-sprl-in-calitate-de-lichidator-judiciar-al-societatii-debitoare-emptor-s-r-l-anunta-vanzarea-prin-licitatie-publica/>, pe site-ul UNPIR la sectiunea Licitatii - [https://www.licitatii-insolventa.ro/imobiliare/terenuri/teren-liber-intravilan-forestier-bucuresti-sector-1-10-000-mp\\_i130188](https://www.licitatii-insolventa.ro/imobiliare/terenuri/teren-liber-intravilan-forestier-bucuresti-sector-1-10-000-mp_i130188), la sediul V.F. INSOLVENȚĂ SPRL, la grefa Tribunalului Bucuresti – Sectia a VII-a Civila, la locul imobilului urmarit, la Primaria Sectorului 1 al Municipiului Bucuresti, Directiei Silvice Ilfov prin executor judecatoresc si publicat anunt in ziarul National din data de 18.05.2021 si Buletinul Procedurilor de Insolventa nr. 8668/17.05.2021.

Lichidatorul a somat pe toti cei care pretind vreun drept asupra imobilului urmarit sa anunte lichidatorul judiciar inainte de data stabilita pentru vanzare, in termenele si sub sanctiunile prevazute de lege.

Lichidatorul a invitat pe toti cei care doresc sa cumpere imobilul sa se prezinte la termenul de vanzare, locul fixat si ora stabilita, avand asupra lor act sau imputernicire/procura autentificata din partea persoanei fizice/juridice reprezentate, dupa caz, urmand a depune cu cel puțin 48 ore inainte de licitatie, prin virament bancar, **garantia de participare in valoare de 10% din pretul de pornire**, adica suma de 630 Euro, in echivalent lei la cursul BNR din ziua platii, in contul de lichidare al societatii **EMPTOR S.R.L. – “in faliment, in bankruptcy, en faillite”**, IBAN - Lei: **RO38 BTRL RONC RT05 9601 7801 deschis la Banca Transilvania**. Dovada consemnarii va fi atasata ofertei de cumparare 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, pana la data de incepere a licitației.

Debitorul nu poate licita nici personal, nici prin persoane interpuse conform dispozitiilor art. 843 alin. (2) Cod Procedura Civila.

In conformitate cu dispozitiile art. 844 alin. (2) Cod Procedura Civila, creditorii urmaritori sau intervenienti, coproprietarii pe cote parti si titularii unui drept de preemtiune nu au obligatia de a depune garantia de participare. In cazul in care valoarea creantelor ipotecare sau privilegiate ori valoarea cotei parti a proprietarului nu acopera cuantumul garantiei de 10% din pretul de pornire al licitatiei se va completa diferenta. Conform art. 848 Cod Procedura Civila, *titularul unui drept de preempțiune care nu a participat la licitație nu va mai putea să își exercite dreptul după adjudecarea imobilului.*

Creditorii inscrisi la masa credala care intentioneaza sa participe la licitatie fara sa depuna garantia de participare, sunt obligati sa avanseze cheltuielile de procedura comunicate de lichidator la cerere.

Participantul la licitatie va suporta toate comisiunile bancare/lezele necesare transferului sumelor de bani, inclusiv cele de rambursare a garantiilor, daca e cazul.



Potentialii ofertanti au dreptul si obligatia de a inspecta si investiga activul care face obiectul licitatiei. Descrierea activului este realizata de lichidator doar cu caracter informativ orientativ si nu reprezinta o garantie cu privire la starea de fapt a acestuia. Orice persoana interesata va face propriile verificari cu privire la situatia de fapt si de drept, **activul urmand a fi valorificat in procedura de lichidare, fara garantii pentru evictiune sau vicii, potrivit principiului „vazut-placut, acolo unde si cum este”.**

Ofertantii care indeplinesc conditiile de participare au obligatia sa se prezinte la data si ora tinerii licitatiei, in caz contrar urmand a li se retine garantia de participare, cu titlu de daune interese, care vor ramane in contul unic de lichidare al debitoarei pentru acoperirea cheltuielilor de procedura si/sau distribuirea catre creditorii inscrisi la masa credala.

**Transferul dreptului de proprietate are loc in conformitate cu prevederile art. 53 din Legea nr. 85/2006 privind procedura insolventei, astfel cum a fost modificata, dupa plata integrala a pretului, autentificarea contractului de vanzare urmand a fi efectuata de un notar public desemnat de lichidator, dupa obtinerea extrasului de carte funciara pentru vanzare.**

**Demersurile si cheltuielile de radiere a sarcinilor ce greveaza activul adjudecat vor fi realizate si suportate exclusiv si in totalitate de catre adjudecatar. Toate cheltuielile privind autentificarea contractului de vanzare, inclusiv a extrasului de carte funciara, vor fi suportate de adjudecatar.**

In conformitate cu prevederile art. 53 din Legea nr. 85/2006 privind procedura insolventei, bunurile instrainate de lichidatorul judiciar sunt dobandite libere de orice sarcini, precum privilegiu, ipotecii, gajuri sau drepturi de retentie, sechestre, de orice fel, cu exceptia masurilor asiguratorii dispuse in procesul penal. La data tinerii licitatiei lichidatorului judiciar nu i s-a adus la cunostinta si acesta nu are stiinta despre instituirea vreunei masuri asiguratorii instituite in cursul vreunui proces penal.

**Licitatia pentru Activul - Teren liber intravilan (forestier) situat în str. Padina, nr. F.N, București, sector 1, în suprafață de 10.000 mp. conform măsurătorilor cadastrale, identificat cu nr. cadastral 219903 (nr. cadastral vechi 9218/1/2/1/1), înscris în Cartea Funciara sub nr. 219903 (nr. CF vechi 31963 BIS\_2) a localității București sector 1, proprietatea societatii EMPTOR SRL, astfel cum acesta este identificat in Extrasul de Carte Funciara pentru informare nr. 35106/01.04.2021, care face parte integranta din prezentul, teren care este needificabil potrivit prevederilor Legii nr. 70/2013 privind aprobarea OUG nr. 114/2007, astfel cum rezulta si din Adresa nr. 5070/2418/E/20.05.2015 emisa de Primaria sector 1, va porni de la pretul de 6.300 Euro la care se poate adauga TVA conform prevederilor legale incidente la data autentificarii transferului de proprietate.**

Se prezuma ca toti participantii la licitatie ca au luat cunostinta despre categoria de folosinta a activului ca fiind teren forestier needificabil, indiferent de cuprinsul extrasului de carte funciara.

**Prin adresa nr. 3432/14.06.2021 REGIA NATIONALA A PADURILOR ROMSILVA - DIRECTIA SILVICA ILFOV informeaza lichidatorul ca nu este interesata de achizitia terenului oferit spre vanzare.**

Pana la data tinerii licitatiei au depus oferta valabila ofertantii mentionati in Anexa 1.

Lichidatorul judiciar constata ca nu au mai fost depuse alte oferte de participare pentru prezenta licitatie.

#### DESFASURAREA LICITATIEI :

**La data de 24.06.2021, ora 12.00, la licitatie se prezinta ofertantii din Anexa 2:**

Lichidatorul, analizand documentele concluzioneaza ca ofertantii indeplinesc toate criteriile de participare.

Astfel, lichidatorul judiciar anunta deschisa sedinta de licitatie publica cu strigare comunicand participantilor urmatoarele:

- (i) denumirea societatii debitoare al carei activ se pune in vanzare: SOCIETATEA EMPTOR S.R.L. – „in faliment, in bankruptcy, en faillite” cu sediul social declarat la ONRC in Bucuresti, Str.

- Postăvarul, nr. 7, bloc C6, scara 1, etaj 1, ap. 14, sector 3, înregistrată la Registrul Comertului București sub nr. J40/14935/2006, Cod Unic de Înregistrare 19031326;
- (ii) activul care face obiectul licitației: Teren liber intravilan (forestier) situat în str. Padina, nr. F.N, București, sector 1, în suprafață de 10.000 mp. conform măsurătorilor cadastrale, identificat cu nr. cadastral 219903 (nr. cadastral vechi 9218/1/2/1/1), înscris în Cartea Funciară sub nr. 219903 (nr. CF vechi 31963 BIS\_2) a localității București sector 1, astfel cum acesta este identificat în Extrasul de Carte Funciara pentru informare nr. 35106/01.04.2021, teren care este needificabil potrivit prevederilor Legii nr. 70/2013 privind aprobarea OUG nr. 114/2007, astfel cum rezultă și din Adresa nr. 5070/2418/E/20.05.2015 emisă de Primăria sector 1;
  - (iii) prețul de pornire al licitației: 6.300 Euro;
  - (iv) pasul de licitație: 10% din prețul de pornire a licitației, adică 630 Euro;
  - (v) participanții care îndeplinesc condițiile de participare sunt menționați în Anexa 2 la prezentul;
  - (vi) garanția de participare depusă de ofertantul necastigator, se va rambursa în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data licitației, cu excepția spezelor bancare aferente acestui transfer;
  - (vii) garanția de participare nu se returnează ofertantului declarat castigator dacă acesta nu achită contravaloarea bunului licitat în termenul prevăzut de documentele de licitație, dacă își revocă oferta și nici ofertanților participanți la licitație care nu oferă prețul de pornire și se retrag în cadrul licitației fără să mai participe la aceasta, reținându-se cu titlu de daune interese, care vor rămâne în contul unic de lichidare al debitoarei pentru acoperirea cheltuielilor de procedură și/sau distribuirea către creditorii înscrși la masa credală.

Lichidatorul judiciar anunță ca Activul - Teren liber intravilan (forestier) situat în str. Padina, nr. F.N, București, sector 1, în suprafață de 10.000 mp. conform măsurătorilor cadastrale, identificat cu nr. cadastral 219903 (nr. cadastral vechi 9218/1/2/1/1), înscris în Cartea Funciară sub nr. 219903 (nr. CF vechi 31963 BIS\_2) a localității București sector 1, proprietatea societății EMPTOR SRL, astfel cum acesta este identificat în Extrasul de Carte Funciara pentru informare nr. 35106/01.04.2021, care face parte integrantă din prezentul, teren care este needificabil potrivit prevederilor Legii nr. 70/2013 privind aprobarea OUG nr. 114/2007, astfel cum rezultă și din Adresa nr. 5070/2418/E/20.05.2015 emisă de Primăria sector 1, se vinde în starea în care se afla, **fără a se oferi garanții pentru evicțiune sau vicii, potrivit principiului „vazut-placut, acolo unde și cum este”.**

Participanții la licitație au luat cunoștința despre categoria de folosință a activului ca fiind teren forestier needificabil, indiferent de cuprinsul extrasului de carte funciara.

Nici Vanzatorul, nici lichidatorul judiciar nu își asumă vreo responsabilitate referitoare la eventualele defecte ori vicii de orice fel ale bunurilor oferite spre vânzare.

Fiind prezentat modul de desfășurare a licitației și regulile ce trebuie respectate pe timpul desfășurării ședinței, lichidatorul judiciar striga prețul de începere a licitației, care este prețul de evaluare și anume prețul de 6.300 Euro, la care se poate adăuga TVA conform prevederilor legale incidente la data autentificării transferului de proprietate.

S-au făcut strigări succesive la intervale de timp care au permis opțiuni și supralicitări, astfel cum este menționat în Anexa 3.

De comun acord cu participanții, licitația s-a suspendat până la data de 28.06.2021 ora 11.00, data la care s-a continuat licitația cu cei doi participanți nr. 7 și 21 de la pasul de ofertare 150570 euro.

S-a menționat faptul că, în cazul în care participantul declarat castigator al licitației nu achită prețul de vânzare în termen de 5 zile de la data licitației reluate în 28.06.2021, adică până la data de 05.07.2021, se va declara castigator al licitației celălalt participant.

S-a mentionat ca daca in data de 28.06.2021 nu se prezinta vreunul dintre participanti, se declara castigator participantul prezent la pasul de licitare 150570 euro. In cazul in care nu se prezinta niciun participant, atunci se vor relua formalitati de organizare a licitatie publice la o data ulterioara ce va fi anuntata pe site-ul lichidatorului.

**In data de 28.06.2021 s-a continuat licitatia cu participantii nr. 7 si 21, care la propunerea lichidatorului judiciar au fost de acord cu depunerea de oferte de pret in plic inchis. Dupa ofertarea in plic inchis lichidatorul a procedat la deschiderea plicurilor in prezenta ambilor participanti care au oferit urmatoarele preturi:**

- **Participantul nr. 7** a oferit pretul de 151.000 euro (unasutacincizecisiunamiiuro), iar **Participantul nr. 21** a oferit pretul de 1.800.000 euro (unmillionoptsutemiieuro).

Pretul cel mare mare in suma de 1.800.000 Euro, la care se poate adauga TVA conform prevederilor legale incidente la data autentificarii transferului de proprietate, a fost oferit doar de catre participantul nr. 21, Societatea

de licitatie.

In situatia in care castigatorul licitatiei, Societatea

Prin urmare, **pretul total** in suma de 1.800.000 Euro este constituit din:

- suma 3.102,56 lei (curs BNR de 4,9247 RON / 1 EUR, echivalent a 630 Euro), reprezentand garantia depusa la data de 04.05.2021 prin virament bancar in contul de lichidare al EMPTOR S.R.L. – “în faliment, in bankruptcy, en faillite”, IBAN - Lei: RO38 BTRL RONC RT05 9601 7801 deschis la Banca Transilvania;
- suma de 1.799.370 Euro in echivalent lei la curs BNR din ziua platii de se va achita in termen de 5 zile de la prezenta, adica pana la data de 29.06.2021 - data ordinului de plata prin depunerea/viramentul in contul unic de lichidare al societatii EMPTOR S.R.L. – “în faliment, in bankruptcy, en faillite”, IBAN - Lei: RO38 BTRL RONC RT05 9601 7801 deschis la Banca Transilvania.

In concluzie, lichidatorul judiciar declara castigator al licitatiei

pretul de 1.800.000 euro (unmillionoptsutemiieuro).

Prezentul proces verbal al licitatiei va sta la baza incheierii contractului de vanzare in forma autentica, impreuna cu **procesul verbal de adjudecare incheiat dupa plata integrala a pretului**, conform art. 120 alin. (2) din Legea nr. 85/2006, adjudecatorul fiind notificat in acest sens de lichidator cu privire la locul si data autentificarii contractului de vanzare la adresa de e-mail

Pentru perfectarea contractului de vanzare in forma autentica, adjudecatorul are obligatia sa prezinte in fata notarului public desemnat de lichidator actele solicitate de acesta pentru a dovedi calitatea si capacitatea de a contracta valabil. In cazul neindeplinirii acestei obligatii cheltuielile de procedura platite nu vor fi returnate, urmand a fi declarat castigator al licitatiei participantul nr. 7.

Cumparatorul se obliga sa achite toate cheltuielile ocazionate in vederea autentificarii contractului de vanzare, inclusiv extrasele de CF pentru vanzare.

Lichidatorul judiciar va proceda la solicitarea autentificarii transferului de proprietate urmand ca acesta sa se efectueze dupa data obtinerii Extrasului de Carte Funciara pentru vanzare.

*Toate taxele aferente vanzarii vor fi suportate de catre cumparator care isi asuma obligatia de a efectua toate demersurile necesare inregistrarii bunurilor in registrele autoritatilor publice si de a suporta toate si orice cheltuieli necesare sau incidente pentru aceste operatiuni.*

Datele privind activul scos la vanzare se bazeaza pe documentatia existenta in arhiva societatii debitoare.

Lichidatorul judiciar nu poate fi tinut responsabil pentru eventualele inexactitati cuprinse in documentatia respectiva.

Ofertantul declarat adjudecatat declara ca a inspectat activul care face obiectul licitatiei si ca a acceptat conditia in care se gaseste la data adjudecarii, cu toate beneficiile si riscurile implicite, pe principiul „vazut-placut-cumparat – asa cum este si unde este”, lichidatorul judiciar neoferind garantii asupra activelor vandute si functionalitatii acestora, cu exceptia asigurarii ca vanzatorul are dreptul de a vinde activele, in conformitate cu prevederile Publicatiei de vanzare cu mentiunile cuprinse in aceasta.

Avand in vedere cele de mai sus, precum si faptul ca participantii declara ca nu au obiectiuni cu privire la derularea licitatiei, garantiile de participare la licitatie se vor returna integral catre participantii care nu au fost declarati castigatori in termen de 5 (cinci) zile lucratoare de la data licitatiei, cu exceptia spezelor bancare aferente acestui transfer.

In vederea returnarii garantiei de participare la licitatie, participantii care nu au fost declarati castigatori au obligatia ca in termen de 24 de ore sa comunice lichidatorului judiciar contul bancar in care se va efectua rambursarea garantiei, anexand dovada existentei contului pe numele sau in calitate de titular (extras de cont, adresa emisa de banca, etc). Comunicarea acestor informatii si a documentelor cu intarziere prelungeste in mod automat termenul de returnare a garantiei catre participantul mentionat mai sus.

**Lichidatorul judiciar declara inchisa licitatiea publica cu strigare si procedeaza la intocmirea procesului-verbal.**

**Numar de exemplare :** Prezentul proces-verbal a fost incheiat in 3 exemplare, unul pentru lichidatorul judiciar si doua pentru participantii.

Participantii sunt de acord ca datele personale sa fie prelucrate de catre lichidatorul VF INSOLVENTA SPRL in cadrul procedurii de lichidare pe care o instrumenteaza, cunoscand prevederile legale incidente.

**Semnături :**

**Lichidator judiciar V.F. INSOLVENȚĂ SPRL**

**Participant nr. 21 - Societatea  
prin**

**reprezentata legal**

**Participant nr. 7 =**

Desfasurat in data de 24.06.2021 intre orele 12.00-14.00 si continuata in data de 28.06.2021 orele 11:00 – 12:00 la adresa lichidatorului judiciar din Str. General Ernest Brosteanu nr. 31, et. 2, sector 1, Bucuresti.