

CABINET INDIVIDUAL DE INSOLVENȚĂ GHIȚĂ RODICA-LUMINIȚA

C.I.F. 21725877 ATESTAT NR. RFO - I - 0513 U.N.P.I.R. - FIL. BUC.

București, Sos. Pantelimon, nr. 258, bl. 47, sc. E, ap. 325, sector 2, Telefon 0724651579, Fax 0216270775

e-mail: avocat@lichidator.com; cabavoc@gmail.com; web: <http://www.lichidator.com>

REGULAMENT DE VÂNZARE (nr. 4)

în vederea valorificării bunului imobil:

„Cota de 1/ 2 din Loc Parcare subterana în sistem Klaus (o platformă),

împreună cu cotele de teren aferente

și cota parte din drumul de acces”

care fac parte din averea debitoarei

Societatea XTREME ORIENT CONSTRUCT S.R.L. – ÎN FALIMENT

I. INTRODUCERE / INFORMAȚII GENERALE

1.1. Acest Regulament de vânzare a fost întocmit de Comisia de licitații din cadrul CABINETULUI INDIVIDUAL DE INSOLVENȚĂ GHIȚĂ RODICA – LUMINIȚA - desemnat ca lichidator judiciar pentru debitoarea XTREME ORIENT CONSTRUCT S.R.L.- ÎN FALIMENT (J23/2556/2018 ;, CUI: 39443410, cu sediul social în: Sat Afumați, Comuna Afumați, Strada Linia de Centură, Nr. 17, hala A, standul 443, incinta complexului comercial CHINA TOWN, Județ Ilfov), prin Sentinței civile nr. 3092/2021 pronunțată la data de 18.10.2021 de Tribunalul Ilfov - Secția Civilă, în dosarul nr. 1389/93/2020.

1.2. Acest document reprezintă o **INVITAȚIE** către toți cei care doresc să achiziționeze bunuri aparținând debitoarei XTREME ORIENT CONSTRUCT S.R.L. - ÎN FALIMENT, prin **licitație publică** în condițiile art. 154 – art. 158 din Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, coroborate cu dispozițiile Codului de procedură civilă.

1.3. Se presupune că orice potențial cumpărător trebuie să verifice singur exactitatea informațiilor conținute în acest document și să vizioneze personal bunurile scoase la vânzare. Nici unul dintre reprezentanții lichidatorului judiciar sau ai debitoarei nu are autoritatea de a da garanții cu privire la bunurile scoase la vânzare de către lichidator.

II. INFORMAȚII PRELIMINARE DESPRE BUNUL SCOS LA VÂNZARE

DREPTUL DE PROPRIETATE: Bunul imobil ce se scoate la vânzare constă în:

- **Cota parte de 1/ 2 din locul de parcare nr. 13 (o platformă, 13B, în sistem KLAUS), identificat cu număr cadastral 103137-C1-U63, situat la subsolul imobilului din Oraș Voluntari, Cartier Pipera, Șoseaua Erou Iancu Nicolae Nr. 8, Județul Ilfov, intabulat în CF nr. 103137-C1-U63 a localității Voluntari, Județul Ilfov, cu o suprafață totală de 14,55 mp și o suprafață utilă de 14,55 mp,**
- **împreună cu cota parte aferentă locului de parcare, de 47/10.000, respectiv suprafață de 4,06 mp, din partile și dependințele comune ale imobilului în suprafață totală de 865,36 mp,**
- **precum și dreptul de proprietate asupra cotei de 507/100 din terenul aferent imobilului, în suprafață totală de 1.080 mp, respectiv suprafață de 5,07 mp, cu nr. cadastral 13137, intabulat în CF nr. 103137 a localității Voluntari, Județul Ilfov;**
-

DESCRIERE: *Locul de parcare este de tip KLAUS, care presupune posibilitatea parcarii a doua autoturisme, pe platforme suprapuse, in acelasi loc de parcare, iar cumparatoarea va dobandi dreptul de proprietate asupra cotei de 1/ 2 din locul de parcare descris mai sus, din mecanismul de functionare cu un drept de folosinta exclusiv asupra platformei situate in partea de jos (13B) a locului de parcare. De asemenea, locul de parcare se poate folosi doar pentru autoturisme avand o greutate de maxim 2.000 Kg si o inaltime de maxim 150 cm.*

- Cota parte de 1/ 2 din cota parte de 136/10.000 (1,36%), aferenta locului de parcare, respectiv cota parte de 1/ 2 din suprafata indiviza de 1,64 mp din terenul in suprafata totala de 120 mp, situat in Oras Voluntari, Soseaua Erou Iancu Nicolae nr. 8, tarla 9, parcela 232/5, Judet Ilfov, ce reprezinta drum de acces, avand nr. cadastral 103138, intabulat in cartea funciara nr. 103138 a localitatii Voluntari, Judetul Ilfov

EVALUARE: 39.453 lei echivalent 8.008 euro - valoare obținută prin abordarea prin piață.
Valoarea nu contine TVA.

LOCAȚIE: Bunul imobil **Loc parcare 13B**, descris mai sus este situat la Adresa: Orasul Voluntari, Strada Erou Iancu Nicolae Nr. 8, Subsol, Judetul Ilfov.

PROGRAMĂRILE: pentru vizionarea la fața locului a bunului se pot face prin telefon la nr. 0724651579 ; ori prin e-mail: cabavoc@gmail.com .

III. INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

3.1. Prin participarea la licitație, ofertanții acceptă toate Condițiile stabilite în prezentul ... Regulament de vânzare.

Se prezumă că ofertanții au examinat forma, termenii de referință și specificațiile din acest REGULAMENT, cu care sunt de acord, și au vizionat BUNUL scos la vânzare/licitație, nemaiputând reclama ulterior nici un viciu sau defecțiune.

3.2. **Înscrierea la licitație se face cu cel puțin 24 ore anterioare zilei și orei licitației, în zi lucrătoare,** conform pct. 3.5. din acest Regulament.

3.3. Cei care doresc să participe la licitație au următoarele **obligații:**

3.3.1. - să achiziționeze de la lichidatorul judiciar CAIETUL DE PREZENTARE A BUNULUI (REGULAMENTUL DE VÂNZARE), la **prețul de 200 lei ce va fi depus în contul bancar al lichidatorului judiciar C.I.I. GHIȚĂ RODICA-LUMINIȚA, C.I.F. 21725877, IBAN: RO07BRDE426SV31265784260 deschis la BRD - Sucursala DELFIN.**

Persoanele interesate vor trimite **dovada de plată a sumei de 200 lei** către lichidatorul judiciar la adresa de e-mail: cabavoc@gmail.com ; sau o vor depune/plăti la Cabinetul lichidatorului judiciar, numerar.

Ulterior verificării intrării sumei în cont, lichidatorul judiciar va transmite **la adresa de e-mail indicată de aceștia:** CAIETUL DE PREZENTARE A BUNULUI (Regulamentul de vânzare) însoțit de EXPERTIZA DE EVALUARE și Factura fiscală; sau le va înmâna participantului la Cabinet.

3.3.2. - să plătească o GARANȚIE DE 10% DIN PREȚUL DE PORNIRE al licitației, pentru bunul licitat, în contul bancar al societății debitoare XTREME ORIENT CONSTRUCT S.R.L. – ÎN FALIMENT, C.U.I. RO39443410, IBAN: RO03BREL0002001803520100 deschis la banca LIBRA BANK Suc. VOLUNTARI, - pe care o vor trimite on-line / sau depune la Cabinetul lichidatorului judiciar.

3.3.3. - să depună o **CERERE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE / OFERTĂ DE PREȚ**, în care vor menționa toate **datele lor de contact**: numele și prenumele, nr. telefon, adresa de e-mail, adresa poștală pentru corespondență; precum și **prețul oferit**.

3.3.4. - persoanele fizice care participă - să depună copie de pe **Documentele de identitate** (C.I./pașaport);

3.3.5. - persoanele juridice – să depună **CERTIFICAT CONSTATATOR** de la Registrul comerțului, cu dată recentă; o **ÎMPUTERNICIRE** semnată și ștampilată de reprezentantul legal al societății; și **CARTEA DE IDENTITATE / PAȘAPORTUL** împuternicitului-persoană fizică care participă.

3.4. **Creditorii societății debitoare** pot participa la licitație, putând depune creanța lor în contul prețului, fără a mai depune garanția de 10%, dacă îndeplinesc condițiile cerute de art. 771 alin. (2) Cod procedură civilă.

În acest caz, un creditor nu poate adjudeca bunul la un preț mai mic de 75% din prețul stabilit prin expertiza de evaluare.

3.5. **Pentru înscrierea la licitația on-line**, persoanele interesate **vor trimite toate documentele și dovezile de plată enumerate la pct. 3.3.**, în format PDF, către lichidatorul judiciar pe adresa de e-mail: **cabavoc@gmail.com** **cu cel puțin 24 ore anterioare zilei și orei licitației, în zi lucrătoare.** Ulterior verificării acestora, lichidatorul judiciar va transmite la adresa de e-mail indicată de aceste persoane **Aprobarea de participare la licitație și înscriere pe site-ul UNPIR.**

3.6. **Pentru participarea la licitația live**, persoanele interesate trebuie să se prezinte personal, la data și ora programate pentru licitație, la Cabinetul lichidatorului judiciar, situat în București, Sos. Pantelimon nr. 258, bl. 47, sc. C, et. 8, ap. 325, interfon 325, sector 2.

IV. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

4. **Licitațiile** pentru vânzarea bunului imobil din averea debitoarei XTREME ORIENT CONSTRUCT S.R.L.- ÎN FALIMENT **sunt publice** și se desfășoară în condițiile Legii nr. 85/2014 coroborată cu dispozițiile Codului de procedură civilă, după **GRAFICUL** stabilit de prezentul Regulament, aprobat de Adunarea creditorilor din 14.03.2023 și prevăzut în Publicațiile și Anunțurile de vânzare, astfel:

4.1. **Licitațiile nr. 1 și nr. 2 vor avea loc ON-LINE pe site-ul UNPIR, conform Regulamentului de vânzare nr. 1, la adresa:**
<https://www.licitatii-unpir.ro/imobiliare/cladiri/loc-parcare-subterana-1-2-o-platforma-in-sistem-klaus/>

la datele și orele ce au fost anunțate prin **PUBLICAȚIA DE VÂNZARE**,
în ziarele: **Adevărul**, **Libertatea** și **Anunțul Telefonice**
pe site-ul lichidatorului judiciar: **<http://www.lichidator.com>**
pe site-ul UNPIR:
https://www.licitatii-insolventa.ro/imobiliare/teren-cu-cladire/loc-parcare-subterana-in-sistem-klaus-platforma-de-jos-voluntari-ilfov_i155602
pe alte site-uri specializate și pe GOOGLE,
în condițiile prevăzute la pct. 4.

4.2. La data și ora anunțate pentru ținerea **primelor 2(două) licitații**, vor fi prezenți on-line **pe site-ul:**
<https://www.licitatii-unpir.ro/imobiliare/cladiri/loc-parcare-subteran-o-platform-in-sistem-klaus-ro/>
un reprezentant al lichidatorului judiciar și reprezentanții ofertanților: aceștia din urmă pentru a putea participa la licitație au nevoie de **înscrierea pe site și confirmarea participării la licitație** cu cel puțin două ore înainte și de **aprobarea** lichidatorului judiciar **pentru înscriere**.

4.3 **Prețul de pornire:** Licitatia bunului imobil va începe de la **cel mai mare preț oferit** prin ofertele scrise depuse de ofertanți dacă acel preț depășește evaluarea sau, în caz contrar, va începe de la **prețul de piață** stabilit de expertiza de evaluare ((8008 lei, echiv. 39453 lei). **Prețul de pornire nu conține TVA.**

4.4. **Pasul de licitație** este de 250 RON.

4.5. Primele două licitații se vor organiza **on-line**, la interval de o săptămână, astfel:

4.5.1. Dacă nu se obține prețul de începere a **primei licitații on-line**, **licitația se va relua peste o săptămână**, la aceeași oră, începând de la **același preț de pornire**.

4.5.2. Dacă nici la **a doua licitație on-line** nu se va obține prețul de pornire al licitației, stabilit prin expertiza de evaluare,

4.6. bunul va fi din nou scos la vânzare, **vânzarea urmează a se efectua, în continuare, prin licitația publică potrivit Codului de procedură civilă, începând de la prețul de pornire 29590 lei, conform, Hotărârii Adunării creditorilor din 20.12.2023, LIVE (cu prezența fizică a ofertanților la sediul lichidatorului judiciar).**

4.6.1. **Prețul de pornire nu conține TVA** (societatea are regim de scutire fără drept de deducere).

4.6.2. **Pasul de licitație** este de 1000 lei.

- astfel:

4.7. **Licitațiile nr. 3, nr. 4 și nr. 5 sunt publice și se vor desfășura, în paralel: atât la sediul lichidatorului judiciar cu prezența fizică a participanților, la adresa din: București, Sos. Pantelimon, nr. 258, bl. 47, sc. E, et. 8, ap. 325, interfon 325, sector 2, în condițiile prevăzute la art. 846 Cod procedura civilă, cât și on-line, pe site-ul UNPIR, la adresa: <https://www.licitatii-unpir.ro/imobiliare/cladiri/loc-parcare-subteran-o-platform-in-sistem-klaus-ro/>**

4.7.1. **Licitația a treia** va începe de la prețul de pornire, scăzut **la 75% din prețul evaluare, respectiv 29590 lei** (6006 EUR stabilit de expertiza de evaluare); bunul se adjudecă **la cel mai mare preț oferit, dar nu mai puțin de 30% din evaluare, dacă există cel puțin 2(doi) ofertanți,** ori atunci când la licitație s-a prezentat un singur ofertant care oferă prețul de pornire al acestei licitații.

4.7.2. **Licitația a patra** va începe de la prețul de pornire scăzut **la 50% din prețul de pornire al primei licitații, respectiv 19600 lei** (4004 EUR); bunul se adjudecă **la cel mai mare preț oferit, dar nu mai puțin de 30% din evaluare (2403 EUR, 12000 lei), dacă există cel puțin 2(doi) ofertanți,** ori atunci când la licitație s-a prezentat un singur ofertant care oferă prețul de pornire al acestei licitații.

4.7.3. **Licitația a cincea** va începe de la prețul de pornire scăzut **la 50% din prețul de pornire potrivit Hotărârii Adunării creditorilor din 20.12.2023, respectiv 15000 lei** (3003 EUR); bunul se adjudecă **la cel mai mare preț oferit, dar nu mai puțin de 30% din evaluare (2403 EUR, 12000 lei), dacă există cel puțin 2(doi) ofertanți,** ori atunci când la licitație s-a prezentat un singur ofertant care oferă prețul de pornire al acestei licitații.

4.8. După adjudecarea bunului imobil, **adjudecatarul este obligat sa depună de îndată întregul preț oferit** în numerar sau în contul de lichidare al societății XTREME ORIENT CONSTRUCT S.R.L.- IN FALIMENT, C.U.I. RO39443410, cont IBAN: RO03BRELO002001803520100 deschis la banca LIBRA BANK VOLUNTARI, titular: XTREME ORIENT CONSTRUCT S.R.L.

4.8.1. La cererea sa, încuviințată de lichidatorul judiciar, prețul se va putea depune într-un **termen de cel mult 5 zile**, potrivit art. 770 alin. (1) Cod pr. civ.

Despre aceasta se va face mențiune în Procesul-verbal de licitație.

V. CONDIȚIILE TITLULUI DE PROPRIETATE

5. După plata integrală a **prețului de adjudecare**, lichidatorul judiciar încheia cu adjudecatarul CONTRACTUL DE VÂNZARE autentificat de un notar public pentru bunul imobil adjudecat, care, conform art. 158 alin. (1) din Legea nr. 85/2014 și, art. 773 Cod pr.civ., constituie **titlu de proprietate**, pe care adjudecatarul îl poate înscrie în registrele de publicitate speciale (dacă este cazul); și va elibera adjudecatarului FACTURA și PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE.

5.1. Taxele notariale privesc pe cumpărător.

5.2. **Bunul imobil se adjudecă așa cum este, fără nici o garanție.**

Dacă pentru înscrierea sau transcrierea bunurilor pe numele adjudecatarului este necesară **plata unor taxe, la OCPI sau alte registre, acestea îl privesc pe adjudecatar.**

5.3. Potrivit art. 91 alin. (1) din Legea nr.85/2014, bunurile înstrăinate de lichidatorul judiciar în exercițiul atribuțiilor sale, **sunt dobândite libere de orice sarcini, precum ipotecă, garanții reale mobiliare sau drepturi de rețenție de orice fel, ori de măsuri asiguratorii.**

5.4. Când adjudecatar este un creditor, el poate depune creanța sa în contul prețului, fiind obligat, dacă este cazul, să depună **diferența de preț și sumele prevăzute de art. 770 Cod pr.civ.**, precum și **cheltuielile ocazionate de procedura insolvenței** potrivit art. 161 (1) din Legea nr. 85/2014 – în termenul prevăzut de pct. 4.7. sau 4.7.1. din prezentul Regulament.

VI. RELUAREA LICITAȚIEI SAU ALEGEREA ALTEI MODALITĂȚI DE VÂNZARE

6.1. Dacă prețul de adjudecare nu se va depune potrivit pct. 4.7. sau 4.7.1. din prezentul Regulament, adjudecatarul pierde garanția de participare de 10%,
și se va relua licitația pe socoteala adjudecatarului rău-platnic
sau, după caz, **se va alege o altă modalitate de valorificare** a bunurilor cu aprobarea Adunării creditorilor.

6.2. Primul adjudecatar rămâne răspunzător atât de scăderea prețului obținut la a doua vânzare, cât și de cheltuielile făcute pentru aceasta;
sumele se vor stabili de către lichidatorul judiciar prin proces-verbal cu putere de titlu executoriu și se vor reține cu precădere din suma depusă ca garanție de participare.

6.3. Dispozițiile art. 770 alin. (3) și urm. Cod pr.civ. sunt pe deplin aplicabile.

Întocmit de:

LICHIDATOR JUDICIAR

C.I.I. GHIȚĂ RODICA-LUMINIȚA

