

REGULAMENT DE VALORIFICARE A BUNULUI IMOBIL

Casa cu regim de inaltime Sp+D+P+M cu suprafata utilă 374,32 mp, descriere conform CF 53038- C1, PIF: 2003, Nr. Top. 3114/A-C1 Suprafata teren: 215 mp - teren in concesiune, Regim înălțime: Sp+D+P+M-, situate in Gura Vaii, Strada Godeanu, nr 12A, Judetul Mehedinti

AL DEBITORULUI
S.C. NEOTEST S.R.L.

A. DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1. Lichidatorul judiciar propune ca vânzarea bunului imobil, aflat în proprietatea debitoarei SC Neotest SRL, societate în faliment , *in insolvency, in bankruptcy, en faillite*, cu sediul în localitatea Drobeta-Turnu-Severin, str. Godeanu, nr. 6, bl. 6, sc. 1, ap. 15, jud. Mehedinți, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J25/147/1997, CUI 9408519, după cum urmează:

***Casa cu regim de inaltime Sp+D+P+M cu suprafata utilă 374,32 mp, descriere conform CF 53038- C1, PIF: 2003, Nr. Top. 3114/A-C1 Suprafata teren: 215 mp - teren in concesiune, Regim înălțime: Sp+D+P+M-, situate in Gura Vaii, Strada Godeanu, nr 12A, Judetul Mehedinti*- pret pornire licitație 58.000,00 euro, exclusiv TVA;**

sa se faca individual, prin licitație publică cu strigare, organizată potrivit dispozițiilor prezentului regulament pornind de la prețul stabilit în raportul de evaluare.

Titlul executoriu în baza căruia lichidatorul judiciar procedează la vânzarea bunului imobil descris mai sus, îl reprezintă Sentința nr. 33/2013 din ședința publică din data de 28.01.2013, pronunțată de Tribunalul Mehedinți, Secția a II-a Civilă, de Contencios Administrativ și Fiscal, în dosarul 5356/101/2012, prin care s-a dispus deschiderea procedurii de faliment împotriva debitoarei SC Neotest SRL.

LOCALIZARE ȘI DESCRIERE:

Identificare proprietății imobiliare subiect.

Descriere juridică

Proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare a fost identificata la adresa: Gura Vaii, strada Godeanu, nr. 12A, judetul Mehedinti. Descrierea dreptului asupra proprietatii imobiliare→ Dreptul de proprietate asupra constructiilor si terenului este deplin; conform:→ Extras CF nr.→ 53038-C1 Drobeta Turnu Severin.

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Proprietatea este amplasată în partea de E periferica a localitatii Gura-Vaii. Zona este atât rezidențială cât și comercială. În vecinătate sunt case de locuit unifamiliale cu regim de înălțime P, P+1E și P+1E+M, blocuri de locuințe cu nivel P+4E. O zonă rezidențială, comercială, farmacii, magazine alimentare. Utilitățile aferente existente pe amplasamente sunt cele uzuale, necesare: apă, canalizare, energie electrică. Există și posibilitatea utilizării transportului în comun existând o linie de autobuz. Gradul de construire în zonă este de peste 70% (foarte putine terenuri libere).

Importante de circulatie în apropiere: Strada – E70→ Strada – Retezat→ Strada - Ponoare→ Zona: Gura Vaii - periferica Accesul este facil si se poate face auto și pietonal in mod direct. Accesul se realizează

dinspre str. E70 - str. Retezat – strada Godeanu, nr. 12A sau dinspre str. Ponoare - str. Retezat – strada Godeanu, nr. 12A. Drumurile de acces sunt publice și asfaltate. Accesul la proprietate se realizează de pe strada strada Godeanu, nr. 12A.

Descrierea construcțiilor și amenajărilor Proprietatea ce face obiectul evaluării este un imobil tip rezidențial edificat în anul 2003 cu regim de înălțime Sp+D+P+M. Starea tehnică generală a construcției este bună. Descrierea imobilului. Data PIF/ PIF: 2003 Orientare (N, S, E, V): S-V Modernizări anul (anul ultimei renovari) 2007 Acoperis Acoperișul este de tip sarpantă cu învelitoare din țiglă. Structura de rez. Fundație din beton armat. Structură de rezistență - Samburi din beton armat P a g e 18 | 72 Planșeu Peste Parter: beton armat Pereti De inchidere: caramida eficientă tip Porotherm 25 cm si boltari De compartimentare: caramida eficientă tip Porotherm 25 cm si boltari De compartimentare toalete: caramida eficientă tip Porotherm 11,5 cm si boltari Finisaj exterior: pereti tencuți, driscuți Utilități Curent electric, apă curentă, canalizare, colectarea gunoiului săptămânală, iluminat stradal bun. Aree/mp Au.: 374,32 mp conform releveu anexat Ac: 136 mp Ad: 408 mp Terasa: 12,66 mp Terasa: 12,66 mp Regim înălțime Sp+D+P+M Bucatarie Pereti placati cu faianta la frontal de lucru, zugraveli lavabile. Pardosea din gresie Baie Demisol: pereti placate cu faianta, pardoseli din gresie Parter: la gri Mansarda: la gri Hol La gri Camere Pereti zugraviti cu lavabilă, Pardosea parchet laminat in 2 camere, restul camerelor la gri Scara acces nivel superior Scara provizorie din lemn Finisaje La interior: la gri Usi Intrare: provizorie din lemn Interiorare: MDF la demisol, restul nu sunt montate Tâmplărie (ext..) PVC cu geam termopan, Instalații electrice Branzament realizat - Funcționabilă : cablu din cupru Instalații sanitare Obiecte sanitare(porțelan, inox), branzamente cu țevi : cupru Instalații gaz Nu exista Insaalații încălzire Sobe de tabla Instalații canalizare De la rețeaua publica Alte utilități Nu sunt Compartimentare (Su.)

Imobilul *Casa cu regim de inaltime Sp+D+P+M cu suprafata utilă 374,32 mp, descriere conform CF 53038- C1, PIF: 2003, Nr. Top. 3114/A-C1 Suprafata teren: 215 mp - teren in concesiune, Regim înălțime: Sp+D+P+M–, situate in Gura Vaii, Strada Godeanu, nr 12A, Judetul Mehedinti* este grevat de sarcini in favoarea creditorului garantat Banca Transilvania SA

p) Valoare EURO Valoare LEI

Art. 2. La ședința de licitație publică au acces orice persoane fizice sau juridice, române sau străine legal constituite, care au capacitate deplină de exercițiu, precum și capacitatea să dobândească bunul și care respectă prevederile prezentului regulament.

Art. 3. Scopul urmărit de lichidatorul judiciar prin organizarea licitației este obținerea celui mai bun preț pentru bunul imobil vândut în vederea maximizării averii debitorului.

Art. 4 La cererea adjudecatarului, lichidatorul judiciar, cu acordul creditorului garantat, când acesta nu este adjudecatar, pentru partea din preț care depășește valoarea creanței, poate stabili plata prețului în rate cu dobânda legală aferentă, numărul acestora, cuantumul și data scadenței lor, precum și suma care se plătește de îndată drept avans.

Art. 5 Erorile de calcul și alte greșeli materiale se vor îndrepta de lichidatorul din oficiu, sau la cerere, menționând aceasta în încheierea prin care se dispune eliberarea sau, după caz, distribuirea sumei.

B. PREGĂTIREA LICITAȚIEI

Art. 6. După aprobarea prezentului raport, lichidatorul judiciar va fixa termenul de vânzare a imobilului, ce va fi adus la cunoștință publică prin publicații de vânzare, iar termenul stabilit pentru vânzare va fi de cel puțin 30 zile de la afișarea/publicarea publicației de vânzare la locul unde se va tine sedința de licitație, conf. art. 504 alin. (2) C.pr.civ.

Raportat la dispozițiile art. 504 alin. (1) din C.pr.civ. anunțul de licitație trebuie să cuprindă:

1. denumirea și sediul lichidatorului judiciar;
2. numărul dosarului de insolvență/faliment;
3. numele practicianului în insolvență;
4. numele și domiciliul ori, după caz, denumirea și sediul debitorului și creditorului;
5. titlul executoriu în temeiul căruia se face urmărirea imobiliară;
6. identificarea imobilului și descrierea lui sumară;
7. prețul de pornire aprobat, precum și bunurile scoase la licitație;
8. mențiunea, dacă va fi cazul, că imobilul se vinde grevat de drepturile de uzufruct, uz, abitație sau servitute, intabulate ulterior înscrierii vreunei ipotecii și că, în cazul în care aceste creanțe nu ar fi acoperite la prima licitație, se va proceda, în aceeași zi, la o nouă licitație pentru vânzarea imobilului liber de acele drepturi. Prețul de la care vor începe aceste licitații va fi cel prevăzut de art. 509 alin. (3) și (4);
9. data, ora și locul vânzării la licitație;
10. somatia pentru toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului să anunțe lichidatorul judiciar înainte de data stabilită pentru vânzare;
11. invitația către toți cei care vor să cumpere imobilul să se prezinte la termenul de vânzare, la locul fixat în acest scop și, până la acel termen, să prezinte oferte de cumpărare;
12. mențiunea că ofertanții sunt obligați să depună, până la termenul de vânzare, o cauțiune reprezentând 10% din prețul la care a fost evaluat imobilul;
13. data afișării publicației de vânzare;
14. semnătura și ștampila lichidatorului judiciar.

ART. 7.1 Pentru a participa la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la sediul ales al lichidatorului judiciar, din **Dr. Tr. Severin str. B-dul Iuliu Maniu, nr. 20, bl. KM4, sc. 1, ap. 2, jud. Mehedinți**, telefon-fax 0744528869, 0252328293, office@ynaconsulting.ro, expertyna@yahoo.com, până la cel târziu ziua anterioară organizării licitației:

- o ofertă de cumpărare și dovada consemnării garanției de participare la licitație de 10% din prețul de pornire a licitației pentru bunurile imobile pe care intenționează să le cumpere, în contul unic de insolvența al SC Neotest SRL nr. **RO50BRDE260SV42435132600** deschis la BRD Dr. Tr. Severin.
- Să depună contravaloarea caietului de sarcină în sumă de 500,00 lei (exclusiv TVA).

Sa depuna următoarele înscrisuri:

a.) **Participanții persoane juridice** trebuie să ataseze următoarele înscrisuri:

- cerere înscriere la licitație.
- copie xerox după certificatul de înmatriculare al societății;
- copie xerox după codul de identificare fiscală al societății (dovada faptului că este plătitor de TVA) ;
- delegație reprezentant legal semnată de conducătorul unității;

- copie xerox după actul de identitate CI/BI pentru delegat;

b.) **Participanții persoane fizice:**

- cerere înscriere la licitație;
- copie xerox după actul de identitate CI/BI ;

Nedepunerea acestor acte va conduce la eliminarea potențialului cumpărător de la ședința de licitație.

Art. 7.2 In cazul in care un creditor garantat isi exprima intentia de a achizitiona in contul creantei bunul asupra caruia poarta garantia, acesta va putea participa la licitatiile organizate fara alte cheltuieli (cum ar fi cele privind achizitionarea caietului de sarcini, garantie de participare la licitatie etc.) si fara a fi necesar a prezenta documentele de participare.

Creditorul garantat poate adjudeca in contul creantei bunul asupra caruia poarta garantia la un pret care se incadreaza in strategia de valorificare aprobata de catre adunarea creditorilor.

C. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

ART. 8. Licitația publică va începe prin citirea de către lichidatorul a publicației de vânzare și a ofertelor primite până la data stabilită conform dispozițiilor art. 509 alin. (1) din C.pr.civ.

ART. 9. La începutul ședinței de licitație, lichidatorul va anunța prețul de pornire al bunului ce urmează a fi vândut la licitație.

Lichidatorul judiciar va oferi spre vânzare bunul imobil prin 3 strigări succesive, la intervale de timp care să permită a se obține opțiuni și supralicitării, pornind de la prețul oferit care este mai mare decât cel la care s-a făcut evaluarea, iar în lipsa unei asemenea oferte, chiar de la acest preț de evaluare respectiv cel din publicatia de vânzare conform dispozițiilor art. 509 alin. (2) din C.pr.civ.

În cazul în care mai mulți participanți la licitație sunt dispuși să plătească prețul anunțat, atunci se va stabili un pas de licitație, iar licitația va continua până când ultima ofertă a unui participant nu a fost supralicitată de ceilalți participanți. Pasul de licitație va fi cuprins între 1-10 % din prețul de pornire a licitației. La trecerea de la un pas de licitație la altul se va lăsa un interval de timp de 5 (cinci) minute în cuprinsul căruia ofertanții se pot hotărî dacă merg mai departe sau se retrag.

ART. 10. Lichidatorul judiciar va declara adjudecatar persoana care a oferit la licitație prețul cel mai mare, dar nu mai puțin decât prețul publicat în anunțul de vânzare.

În cazul în care la ședința de licitație se prezintă doar un singur participant care oferă prețul de pornire, acesta va fi declarat adjudecatar dacă ofera cel puțin prețul publicat în anunțul de vânzare.

ART. 11. În cazul în care nici un participant nu oferă prețul de pornire, lichidatorul judiciar va consemna această împrejurare în procesul verbal de licitație și va amana licitația conform disp. Art. 509 alin. (5) din C.pr.civ.

ART. 12. Raportat la dispozițiile art. 511 din C.pr.civ., lichidatorul judiciar va întocmi un proces verbal privind desfășurarea ședinței de licitație, în cuprinsul căruia se vor consemna:

- locul, data și ora când licitația a început și s-a terminat,
- denumirea lichidatorului judiciar;
- numele, prenumele participanților la licitație cu aratarea sumelor oferite de fiecare (pentru persoanele juridice denumirea societății și datele de identificare ale acesteia)
- descrierea bunului vândut;
- prețul oferit de către adjudecatar;
- numele sau denumirea adjudecatarului, care a oferit prețul cel mai mare;

In situatia in care bunul se vinde fara TVA sau cu taxare inversa, se va preciza actul normativ in baza caruia se face vanzarea.

13. Raportat la dispozițiile art. 511 din C.pr.civ. procesul verbal privind desfășurarea ședinței de licitație va fi semnat de lichidatorul judiciar, de creditor, de debitor și de tertul dobânditor, dacă suntr prezenți precum și de adjudecatar și de alți participanți la licitație dacă este cazul. Despre refuzul semnării procesului verbal se va face mențiune de către executorul judecătoresc.

ART. 14. Raportat la dispozițiile art. 512 alin. (1) din C.pr.civ., adjudecatarul bunului imobil va depune prețul în contul de faliment al SC Neotest SRL în cel mult 30 de zile de la data vânzării, ținându-se seama de cauțiunea depusă în contul prețului, dacă nu se stabilește în alt mod.

ART. 15. Celorlalți participanți li se vor restitui cauțiunea depusă, în baza unei cereri scrise, mai puțin comisionul bancar și contravaloarea caietului de sarcini.

ART. 16. Raportat la dispozițiile art. 513 alin. (1) din C.pr.civ. adjudecatarul bunului imobil va depune prețul în contul de faliment al SC Neotest SRL în cel mult 30 de zile de la data vânzării, ținându-se seama de cauțiunea depusă în contul prețului, dacă nu se stabilește în alt mod.

Când adjudecatar este un creditor, el poate depune creanța sa în contul prețului, fiind obligat, dacă este cazul, să depună diferența de preț în termenul prevăzut la alin. (1). Dacă există alți creditori care au un drept de preferință în condițiile art. 563 și 564 din V.C.P.C., el 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 conform dispozițiilor art. 512 alin. (2) din V.C.P.C.

ART. 17. Celorlalți participanți li se vor restitui cauțiunea depusă mai puțin comisionul bancar și contravaloarea caietului de sarcini.

ART. 18. Dacă ajudecatarul nu depune prețul oferit în termen de 30 zile, bunul se va scoate din nou la vânzare, el fiind obligat să plătească cheltuielile prilejuite de noua licitație precum și eventuala diferența de preț, bunul imobil fiind din nou scos la licitație conform dispozițiilor art. 513 alin. (1) din V.C.P.C.

ART. 19. Dacă la noul termen de licitație bunul nu a fost vândut, fostul adjudecatar este obligat să plătească toate cheltuielile prilejuite de vânzarea imobilului conform art. 513 alin. (2) din C.pr.civ.

ART. 20. După plata integrală a prețului licitat în baza procesului verbal de licitație, se va întocmi actul de adjudecare conform dispozițiilor art. 516 din C.pr.civ.

De asemenea se va întocmi contract de vânzare-cumparare privind transferul dreptului de proprietate în forma autentică conform dispozițiilor art. 120 alin. (2) din Legea 85/2006 privind procedura insolvenței.

ART. 21. În vederea valorificării bunului imobil se vor organiza serii de licitații publice cu strigare după cum urmează:

- **prima serie va cuprinde 6 licitații la care prețul de vânzare al bunului imobil va fi cel înscris în raportul de evaluare, prima licitație urmând a fi stabilită la un termen de 30 de zile, următoarele licitații la un termen de 14 zile fiecare;**
- **a doua serie va cuprinde 6 licitații la care prețul de vânzare al bunului imobil va fi redus cu 20% față de prețul înscris în raportul de evaluare, la un termen de 14 zile fiecare;**
- **a treia serie va cuprinde 6 licitații la care prețul de vânzare al bunului imobil va fi redus cu 30% față de prețul înscris în raportul de evaluare, la un termen de 14 zile fiecare.**
- **Orice oferta primită pentru bunurile respective va fi supusa atenției Adunării Creditorilor.**

Art. 22. După această perioadă în situația în care bunul imobil din proprietatea SC Neotest SRL nu a fost valorificat, se va solicita adunării creditorilor acordul privind reducerea prețului de pornire a licitației sau stabilirea unei noi strategii de valorificare.

Art.23. Raportat la dispozițiile art. 504 alin. (3) din C.pr.civ., publicația de vânzare se va afișa după cum urmează:

- la sediul lichidatorului judiciar;
- la sediul Tribunalului Mehedinți Secția a II – a Civilă de Contencios Administrativ și Fiscal;
- la locul unde se află imobilul urmărit;
- la sediul Primăriei Municipiului Dr. Tr. Severin;
- la locul unde se desfășoara licitația, dacă acesta este altul decât locul unde este situat imobilul.

Art. 24. Raportat la dispozițiile art. 504 alin. (4) din C.pr.civ. publicația de vânzare se va publica într- un ziar de largă circulație și de asemenea, publicația de vânzare va putea fi publicată și în alte ziare, reviste și alte publicații existente care sunt destinate vânzării unor imobile de natura celui scos la licitație, inclusiv pe pagini de internet deschise în același scop.

Lichidator judiciar,

Yna Consulting SPRL, prin reprezentant asociat coordonator ec. Gogu Motoi