



Dosar nr.: 35306/3/2012

Tribunalul București, Secția a VII-a Civilă

Debitor: **ALY TRUST CONSTRUCT SRL – în insolvență, în insolvency, en procedure collective**, cu sediul social în București, str. Colței, nr. 36, et. 2, mansardă, ap. 2, Sector 3, J40/3435/2006, CIF 18435997

Administrator judiciar: **SCP MB Management IPURL**, cu sediul în Timișoara, str. Macilor, nr. 26, jud. Timiș, RFO II 0243, CIF RO 20804476

## RAPORT

privind stadiul procedurii de valorificare  
a bunului imobil situat în **Băilești, str. Carpați, nr. 18A, jud. Dolj**

Proprietatea imobiliară este compusă din:

- teren intravilan în suprafață totală de 1.307 mp, respectiv două parcele cu suprafața de 750 mp, categoria de folosință curți construcții și suprafața de 557 mp, categoria de folosință: altele (grădină);
- construcția: casă S+P+1E.

Proprietatea a fost dobândită prin cumpărare de către Aly Trust Construct SRL în anul 2007, conform contractelor de vânzare - cumpărare imobil, autentificate cu nr. **312/2007** și nr. **315/2007** de către B.N.P Aurel Belu.

Având în vedere că, în opinia noastră, activul în cauză nu prezintă o importanță deosebită pentru reușita planului de reorganizare a activității societății debitoare, în condițiile în care acesta a fost utilizat doar temporar, am înaintat Comitetului întrunit în data de 15.04.2013, propunerea de valorificare a acestuia.

Că metodă de valorificare, Comitetul, așa cum rezultă din procesul-verbal al ședinței – nr. **440/15.04.2013**, a aprobat vânzarea imobilului prin **licitație publică cu strigare** în cadrul unei sesiuni de 8 (opt) ședințe de licitații desfășurate în **26 august 2013, 02 septembrie 2013, 09 septembrie 2013, 16 septembrie 2013, 23 septembrie 2013, 30 septembrie 2013, 07 octombrie 2013, 14 octombrie 2013, ora 14<sup>00</sup>**, la sediul administratorului judiciar din Timișoara, str. Macilor, nr. 26, jud. Timiș.

Prețul de pornire la licitație a fost stabilit, conform raportului de evaluare, la **65.600 euro (exclusiv TVA)**, iar în cadrul celor 8 sesiuni a rămas neschimbat.

În pofida tuturor demersurilor întreprinse, în cadrul celor 8 ședințe de licitații, imobilul în cauză nu a fost valorificat din lipsă de participanți, aspect ce rezultă din procesele-verbale de licitație încheiate cu ocazia desfășurării fiecărei ședințe și pe care le-am depus la dosarul cauzei.

## SCP MB Management IPURL

---

Având în vedere aceste aspecte, am reconvocat Comitetul Creditorilor pentru data de 10.12.2013 în vederea aprobării unei noi strategii de valorificare, axată în principal pe modificarea prețului de pornire.

Așa cum rezultă din Raportul de evaluare nr. 15/2013 întocmit în cadrul procedurii, proprietatea imobiliară situată în Băilești, str. Carpați, nr. 18A, jud. Dolj, a fost evaluată la valoarea de 65.600 euro, iar prețul de pornire în cadrul licitațiilor a fost stabilit, raportat la evaluare și la faptul că debitorul era înregistrat ca plătitor de TVA, la suma de 65.600 euro + TVA, deci în total 81.344 euro.

Având în vedere că începând cu data de 01.08.2013, înregistrarea în scopuri de TVA a debitorului a fost anulată, în prezent, prețul la care ar putea fi valorificat imobilul nu comportă TVA.

În data de 10.12.2013, a avut loc ședința Comitetului Creditorilor, iar în cadrul acesteia, în temeiul art. 17 alin. (4) din Legea nr. 85/2006, a fost aprobată vânzarea imobilului, prin licitație publică cu strigare pornind de la valoarea de **65.600 euro**, cu mențiunea că **TVA nu va mai fi aplicată**.

În ceea ce privește regulamentul de vânzare, Comitetul a aprobat organizarea licitațiilor după cum urmează:

- ❖ **Etapa I** - vor fi organizate un număr de 8 licitații la prețul de pornire de **65.600 euro**;
- ❖ **Etapa II** - în situația în care, după desfășurarea licitațiilor bunul nu va fi adjudecat, se vor organiza încă 8 (opt) ședințe la un preț de pornire diminuat cu 10% față de valoarea evaluată, mai exact **59.040 euro**;
- ❖ **Etapa III** - în ipoteza în care după parcurgerea etapei II, bunul nu va fi valorificat, licitația va fi reluată în cadrul a noi 8 ședințe, la prețul de pornire diminuat cu 15% față de valoarea evaluată, respectiv **55.760 euro**.

Potrivit **Publicației de vânzare nr. 55/23.01.2014**, etapa I a procedurii de valorificare cuprinde 8 (opt) ședințe de licitație care s-au desfășurat/se vor desfășura după cum urmează: **03 martie 2014, 10 martie 2014, 17 martie 2014, 24 martie 2014, 31 martie 2014, 07 aprilie 2014, 14 aprilie 2014, 21 aprilie 2014, ora 14<sup>00</sup>**, la sediul administratorului judiciar din Timișoara, str. Macilor, nr. 26, jud. Timiș, la același preț de pornire, adică **65.600 euro**.

- Precizăm că la ședințele care au avut loc în **03.03.2014**, respectiv **10.03.2014**, nu s-a înscris niciun participant, însă la sediul administratorului judiciar au fost expediate două oferte scrise de cumpărare a imobilului, formulate de persoane fizice, astfel:
- Oferta de cumpărare din 18.02.2014 formulată de Marcu Cosmin pentru suma de **50.000 euro**, cu plată integrală;
  - Oferta de cumpărare din 07.03.2014 formulată de Ceafăr Mugurel pentru suma de **63.000 euro**, cu plata în două rate.

## SCP MB Management IPURL

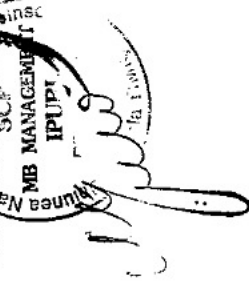
---

Față de cele precizate anterior, aducem la cunoștința Adunării Creditorilor în ședința din data de 14.03.2014 cele două oferte de cumpărare și **propunem aprobarea ofertei de cumpărare a imobilului în cauză cu suma de 63.000 euro formulate de Ceafăr Mugurel.**

Rațiunea care stă la baza propunerii administratorului judiciar constă în aceea că imobilul necesită numeroase reparații din cauza faptului că nefiind locuit o bună perioadă de timp s-a degradat. Mai mult decât atât, în prezent societatea nu dispune de resursele financiare necesare asigurării pazei și protecției corespunzătoare a bunului, supravegherea bunului s-a realizat cu sprijinul și prin bunăvoința vecinilor imobilului.

De asemenea, este bine cunoscut faptul că perioada propice de achiziție/renovare imobile este cuprinsă în intervalul martie-septembrie, iar cele două persoane fizice care au formulat ofertele de cumpărare sunt interesați în a achiziționa imobilul cât mai repede posibil.

Administrator judiciar,  
SCP MB Management IPURL,  
Priză Mihail Bojincă



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular stamp. The stamp contains the text 'MB MANAGEMENT IPURL' and 'Priză Mihail Bojincă' around the perimeter. There is also a small logo or emblem in the center of the stamp.