



R. I. M. Trust

Restructuring - Insolvency - Management

Restructuring - Insolvency - Management

B-dul Corneliu Coposu nr. 51, ap. 6,
Sector 3, Bucuresti

Tel. 0040-751-160-100 Fax: 004-021-310-60-95
e-mail: office@rimtrust.ro www.rimtrust.ro

CIF RO 33393526
Nr. înreg. RFO II - 0766

TRIBUNALUL BUCUREȘTI – SECȚIA A VII-A CIVILĂ

DOSAR NR. 28778/3/2023

DEBITOR: RENOVA BUILDING S.R.L. - în faliment, in bankruptcy, en faillite

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE IMOBILIARĂ

NR. 12.001/23.01.2025

Subscrisa **RIM TRUST I.P.U.R.L.** întreprindere profesională unipersonală cu răspundere limitată înscrisă în Tabloul Uniunii Naționale a Practicienilor în Insolvența sub nr. RFO II – 0766, CIF RO 33393526, cu sediul profesional în București, Sector 3, B-dul Corneliu Coposu nr. 51, ap. 6, e-mail: office@rimtrust.ro, agreată de către Agenția Națională de Administrare Fiscală – Comisia de agreare a practicienilor în insolvență prin Decizia nr. 1/23.08.2019, emisă conform Ordinului președintelui ANAF nr. 1443/2019, reprezentată legal prin practician în insolvență Claudiu PARASCHIV, înscris în Tabloul practicienilor în insolvență sub nr. 1C 4185, e-mail: av.paraschiv@gmail.com,

Desemnat prin **Hotărârea intermediară nr. 4297/25.09.2024 pronunțată de Tribunalului București – Secția a VII-a Civilă, în Dosarul nr. 28778/3/2023 lichidator** judiciar al societății **RENOVA BUILDING S.R.L. - în faliment, in bankruptcy, en faillite**, cu sediul social în **Calea Călărașilor Nr. 108, PARTER, Ap. 1, Sector 3, București**, înregistrată la O.N.R.C. sub nr. **J40/11705/2021, CUI RO 44552406, EUID: ROONRC.J40/11705/2021**,

În baza Procesului verbal al ședinței adunării creditorilor nr. **11997/23.01.2025**, a Raportului de evaluare depus la dosarul cauzei și în conformitate cu prevederile art. 156 alin (2) din Legea nr. 85/2014 coroborat cu art. 839 și urm. Cod proc. civ., **aducem la cunoștință generală că începând cu data de 28.02.2025 ora 10⁰⁰** la sediul lichidatorului judiciar mai sus menționat se organizează ședințe de licitația publică pentru vânzarea următorului bun imobil proprietatea debitoarei RENOVA BUILDING SRL:

**Terenuri intravilane situate în Găneasa, jud. Ilfov, cu acces din străzile DJ300 si DJ100
zona construita având acces din DJ300, comuna Găneasa, Jud. Ilfov:**

- a. **13.452 mp nr. cad. 54936;**
- b. **1.350 mp cu nr. cad. 54992;**

- c. 952 mp cu nr. cad. 55065;
- d. 944 mp cu nr. cad. 55066;
- e. 948 mp cu nr. cad. 55067;
- f. 944 mp cu nr. cad. 55069;
- g. 952 mp cu nr. cad. 55070;
- h. 948 mp cu nr. cad. 55071.

Se constata ca exista șase fundații din care doua realizate in proporție de 100%, iar celelalte doua in diverse stadii de construcție. La intrarea pe teren dinspre DJ300, pe partea dreapta este o casuță din OSB nefinalizata. Dincolo de limita de proprietate este câmp.

Fundațiile : 2 sunt realizate într-o proporție considerata de 100% iar restul de 4 in proporție de 50%.

Căsuța din OSB este o organizare de șantier fără autorizație de construcție prin urmare poate face obiectul unei decizii de demolare din partea administrației locale. Nu are finisaje si nici instalații de utilități publice.

Străzile DJ300 si DJ100 sunt ambele asfaltate si au o capacitate de absorbtie a traficului de o banda pe sens.

Terenul pe latura vestica se învecinează cu câmpul.

Ca localizare se constata ca întregul lot de 20500 mp este la periferia caselor construite de-a lungul axei DJ300.

Licitațiile vor fi organizate săptămânal. Daca vor fi identificate oferte sub prețul de începere a licitației, acestea vor fi supuse aprobării Adunării creditorilor. Organizarea licitațiilor se va face după cum urmează:

- a) 3 ședință de licitație cu preț de pornire 100% din valoarea de piață stabilită prin raportul de evaluare: 1.954.647 lei
 - 1. 28.02.2025 ora 10⁰⁰
 - 2. 07.03.2025 ora 10⁰⁰
 - 3. 14.03.2025 ora 10⁰⁰
- b) 3 ședință de licitație cu preț de pornire 95% din valoarea de piață stabilită prin raportul de evaluare: 1.856.914,65 lei
 - 1. 21.03.2025 ora 10⁰⁰
 - 2. 28.03.2025 ora 10⁰⁰

3. 04.04.2025 ora 10⁰⁰
- c) 3 ședință de licitație cu preț de pornire 90% din valoarea de piață stabilită prin raportul de evaluare: 1.759.182,30 lei
 1. 11.04.2025 ora 10⁰⁰
 2. 18.04.2025 ora 10⁰⁰
 3. 25.04.2025 ora 10⁰⁰
- d) 3 ședință de licitație cu preț de pornire 85% din valoarea de piață stabilită prin raportul de evaluare: 1.661.449,95 lei
 1. 02.05.2025 ora 10⁰⁰
 2. 09.05.2025 ora 10⁰⁰
 3. 16.05.2025 ora 10⁰⁰
- e) 3 ședință de licitație cu preț de pornire 80% din valoarea de piață stabilită prin raportul de evaluare: 1.563.717,60 lei
 1. 23.05.2025 ora 10⁰⁰
 2. 30.05.2025 ora 10⁰⁰
 3. 06.06.2025 ora 10⁰⁰
- f) 3 ședință de licitație cu preț de pornire 75% din valoarea de piață stabilită prin raportul de evaluare: 1.465.985,25 lei
 1. 13.06.2025 ora 10⁰⁰
 2. 20.06.2025 ora 10⁰⁰
 3. 27.06.2025 ora 10⁰⁰

Prețul de pornire al licitației: 1.954.647 lei (prețul de piață stabilit prin Raportul de evaluare).

Dreptul de proprietate asupra imobilului: Imobilul a fost dobândit de către societatea debitoare RENOVA BUILDING SRL în baza Contract vânzare-cumpărare cu plata în rate autentificat sub nr. 737/29.04.2022 de BIN Mariana Cîrstocea.

Sarcini: înscrieri privitoare la sarcini - ipotecă în creditorilor Ion Victor și Ion Marioara pentru diferența de preț aferentă Contract vânzare-cumpărare cu plata în rate autentificat sub nr. 737/29.04.2022 de BIN Mariana Cîrstocea.

Toti cei care pretind vreun drept asupra imobilului sunt invitați să-l aducă la cunoștință lichidatorului judiciar, în scris, până la data vânzării la licitație, sub sancțiunea de a nu li se mai lua în considerare, conform dispozițiilor art. 839 alin. 1 lit. j) C.Pr.Civ.

Pot participa la licitație, în calitate de licitator, orice persoană care are capacitate deplină de exercițiu, precum și capacitatea să dobândească bunul ce se vinde, conform art. 894 alin. 1 C.Pr.Civ.. În conformitate cu dispozițiile art. 1191 C.civ., ofertele de preț în vederea participării la licitație sunt revocabile doar până la data și ora stabilită pentru licitație;

În cazul în care persoanele care vor să participe la licitație sunt reprezentate prin mandatar, acesta va avea obligația de a prezenta în original o procură specială autentică, conform art. 843 alin. 4 C.Pr.Civ.;

Nu vor putea participa, fiind incapabili de a cumpăra la licitație publică, persoanele prevăzute la art. 1654 C.civ.

Debitorul nu poate licita nici personal, nici prin persoane interpușe, conform interdicțiilor stabilite prin dispozițiile art. 843 alin. 2 C.Pr.Civ.

Titularul unui drept de preemțiune care nu a participat la licitație nu va mai putea să își exercite dreptul după adjudecarea imobilului, conform prevederilor art. 848 C.Pr.Civ.

Prețul de pornire al licitației poate fi cel puțin egal cu prețul prevăzut în publicațiile de vânzare potrivit prevederilor art. 846 alin. 5 C.Pr.Civ. În cazul în care nu este oferit prețul de pornire, vânzarea se va amâna la un alt termen, conform art. 846 alin. 8 C.Pr.Civ. Vânzarea se va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă prețul de la care începe licitația.

După adjudecarea bunului, adjudecatarul este obligat să depună prețul în termen de cel mult 30 de zile de la data vânzării în contul debitoare, conform art. 850 alin. 1 C.Pr.Civ.

În cazul în care adjudecatarul nu depune prețul în termenul de 30 de zile de la data vânzării, imobilul se va scoate din nou în vânzare, la prețul de începere a licitației la care bunul a fost adjudecat, falsul adjudecatar fiind obligat să plătească cheltuielile prilejuite de noua licitație și eventuala diferență de preț. Dacă la noul termen de licitație imobilul nu a fost vândut, falsul adjudecatar este obligat să plătească toate cheltuielile prilejuite de urmărirea imobilului.

Eliberarea actului de adjudecare se va face în conformitate cu prevederile art. 158 alin (1) și (2) din Legea nr. 85/2014, potrivit căroră: *„Lichidatorul judiciar va încheia contracte de vânzare...; Dacă vânzarea activelor se va face prin licitație publică, procesul verbal de adjudecare semnat de lichidatorul judiciar constituie titlu de proprietate. Când legea impune pentru transferul dreptului de proprietate forma autentică, contractele vor fi perfectate de notarul public pe baza procesului-verbal de licitație”* și art. 854 C.Pr.Civ., **numai după plata integrală a prețului.**

În conformitate cu prevederile art. 91 alin (1) și (2) din Legea nr. 85/2014 *“Bunurile înstrăinate de administratorul judiciar sau lichidatorul judiciar, în exercițiul atribuțiilor sale prevăzute de prezenta lege, sunt dobândite libere de orice sarcini, precum privilegii, ipoteci, gajuri sau drepturi de retenție, sechestre, de orice fel. Fac excepție de la acest regim măsurile asigurătorii dispuse în procesul penal în vederea confiscării speciale și/sau confiscării extinse. Prin excepție de la dispozițiile art. 885 alin. (2) din Codul civil, radierea din cartea funciară a oricăror sarcini și interdicții prevăzute la alin. (1) se face în temeiul actului de înstrăinare semnat de administratorul judiciar sau lichidatorul judiciar.”*

Persoanele care vor să cumpere imobilul la licitație sunt obligate să depună la dispoziția lichidatorului, sub sancțiunea decăderii din dreptul de a participa la licitație, o garanție reprezentând 10% din prețul de începere a licitației, așa cum a fost precizat mai sus. Dovada consemnării va fi atașată ofertei de cumpărare ce va cuprinde prețul oferit și condițiile de plată și se va depune la sediul RIM TRUST IPURL în timpul programului de lucru cu publicul între orele 09.30-15.00 până cel târziu în ziua premergătoare licitației, cu excepția ofertelor de cumpărare cel puțin egale cu prețul de începere a licitației.

Pentru a participa la licitație orice persoana interesată trebuie să achiziționeze până în prețuia licitației, conform anunțului publicitar, Regulamentul de vânzare individual la licitație, care cuprinde și Raportul de evaluare contra sumei de **1.000 lei + TVA**, suma ce va fi achitată la biroul RIM TRUST IPURL, pentru care se va elibera documentul fiscal reprezentând dovada

achiziționării acestui document și să depună la sediul lichidatorului judiciar în plic sigilat până în prețuia licitației precizată în anunț următoarele documente:

A) PENTRU PERSOANE JURIDICE ROMANE

- a) copie de pe Certificatul de Înregistrare la Registrul Comerțului;
- b) împuternicire legalizată semnată de reprezentantul legal al societății pentru care participa la licitație, pentru semnarea procesului verbal de licitație și a actului de adjudecare;
- c) dovada achiziționării Regulamentului de vânzare la licitație care cuprinde și raportul de evaluare, respectiv achitarea contravalorii acestora în sumă de 500 lei + TVA;
- d) declarație pe propria răspundere a administratorului societății că societatea nu se afla în reorganizare judiciară sau faliment;
- e) cerere privind intenția de achiziționare la licitație a bunului ce face obiectul licitației;
- f) dovada depunerii în contul unic de lichidare deschis la **LIBRA INTERNET BANK : RO95 BREL 0002 0043 4890 0100** (beneficiar **RENOVA BUILDING S.R.L.** -în faliment, J23/1395/2014, CUI RO17761057) a sumei de 10 % din prețul de pornire a licitației;

B) PENTRU PERSOANE JURIDICE STRAINE

- a) documentele firmei privind actul de înmatriculare în țara de origine, copie tradusa în limba română, traducere legalizată de birou notarial din Romania;
- b) împuternicire semnată de reprezentantul legal pentru persoana fizică/ juridică ce reprezintă ofertantul la licitație, pentru susținerea valabilității ofertei strigate, pentru semnarea procesului verbal de licitație și a actului de adjudecare;
- c) dovada achiziționării Regulamentului de vânzare la licitație care cuprinde și raportul de evaluare, respectiv achitarea contravalorii acestora în suma de 1.000 lei + TVA;
- d) declarație pe propria răspundere a administratorului societății că societatea nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;
- e) cerere privind intenția de achiziționare la licitație a bunului ce face obiectul licitației;
- f) dovada depunerii în contul unic de lichidare deschis **LIBRA INTERNET BANK : RO75 BREL 0002 0021 7068 0100** (beneficiar în faliment, in bankruptcy, en faillite, cu sediul social în Calea Călărașilor Nr. 108, PARER, Ap. 1, Sector 3, București, înregistrată la O.N.R.C. sub nr. J40/11705/2021, CUI RO 44552406, EUID: ROONRC.J40/11705/2021) a sumei de 10 % din prețul de pornire a licitației;

C) PENTRU PERSOANE FIZICE ROMANE

- a) copie de pe actul de identitate, originalul se va prezenta comisiei pentru confruntare;
- b) dovada achiziționării Regulamentului de vânzare la licitație care cuprinde și raportul de evaluare, respectiv achitarea contravalorii acestora în suma de 1.000 lei + TVA;
- c) cerere privind intenția de achiziționare la licitație a bunului ce face obiectul licitației;
- d) dovada depunerii în contul unic de lichidare deschis **LIBRA INTERNET BANK : RO75 BREL 0002 0021 7068 0100** (beneficiar în faliment, in bankruptcy, en faillite, cu sediul social în Calea Călărașilor Nr. 108, PARER, Ap. 1, Sector 3, București,

înregistrată la O.N.R.C. sub nr. J40/11705/2021, CUI RO 44552406, EUID: ROONRC.J40/11705/2021) a sumei de 10 % din prețul de pornire a licitației;

Prezenta publicație de vânzare s-a întocmit în conformitate cu dispozițiile art. 839 alin. 1-3 C.Pr.Civ., în 12 exemplare pentru:

1) **Dosar nr. 28778/3/2023**, Tribunalul București – Secția a VII-a Civilă;

Pentru afișare, conform art. 839 alin. 3 C.Pr.Civ., drept pentru care vă solicităm să ne comunicați dovada afișării, în conformitate cu prevederile art. 839 alin. 6 C.Pr.Civ.:

2) La sediul organului de executare, respectiv la RIM TRUST I.P.U.R.L., cu sediul profesional în București, Sector 3, B-dul Corneliu Coposu nr. 51, ap. 6;

3) La sediul instanței de executare, respectiv la Tribunalul București;

4) La locul situării imobilului urmărit;

5) La sediul primăriei în a cărei rază teritorială este situat imobilul;

Pentru comunicare, conform art. 839 alin 1 C.Pr.Civ.;

6) Debitorului **RENOVA BUILDING S.R.L. -în faliment**, cu sediul social în Calea Călărașilor Nr. 108, PARER, Ap. 1, Sector 3, București ;

7) Debitorului **RENOVA BUILDING SRL -în faliment – prin administrator special IANCU GHEORGHE**, desemnat prin procesul verbal al adunării generale a asociaților nr. 11588/21.03.2024, cu domiciliul în Str. Traian Popovici nr. 89, bl. B10, sc. 1, ap. 1, Sector 3, București;

Un exemplar al publicației de vânzare va fi publicat online pe site-ul Uniunii Naționale a Practicienilor în Insolvență Filiala București (<http://www.unpirbucuresti.ro>) în publicația Bursa precum și pe site-urile de specialitate.

RIM TRUST I.P.U.R.L.
Prin practician coordonator
Av. Claudiu Paraschiv