

Nr. 375 data 17.05.2023

**PROCES VERBAL DE LICITATIE**

Încheiat azi 17.05.2023, ora 14:00

La sediul administratorului judiciar **Maestro SPRL - Filiala Bucuresti** (fosta SMDA Insolvency SPRL) cu sediul în Bucuresti, Str. Petofi Sandor, nr.4, sector 1. Consorțiul format din **Maestro SPRL - Filiala Bucuresti** (fosta SMDA Insolvency SPRL), cu sediul social în Bucuresti, Str. Petofi Sandru, nr.4- parter, sector 1, Cod de identificare fiscală RO 32718093, înregistrată în Registrul formelor de organizare sub nr. RFO II- 0727, Tel. +40 (31) 432 85 03, Fax: +40 (21) 322 42 28, e-mail [office@smdamaestro.ro](mailto:office@smdamaestro.ro) și **DASCAL INSOLVENCY SPRL** cu sediul social în str. Erou Floruta Ion nr.19, sector 2, Bucuresti și sediul ales în vederea comunicării actelor de procedura în Bucuresti, Sector 3, Bd. Unirii nr. 33, Bl. A2, Sc. 2, ap. 39, înregistrată în Registrul formelor de organizare sub nr. RFO II - 0763, Nr. Atestat 2A0763, CUI 33337380, email [insolventa@acdascal.ro](mailto:insolventa@acdascal.ro), tel.004 0314056493; fax: 004 0213265430, în calitate de administratori judiciari al debitorului **ROMSTRADE S.R.L**, au constituit comisia de licitație formată din:

1. **RAZVAN ANGHEL** - presedinte
2. **ALIN-CATALIN DRINCEANU** - membru
3. **RALUCA SPINOCHE** - secretar

Valorificarea bunurilor mobile și imobile ce fac parte din patrimoniul **ROMSTRADE SRL** - detaliate mai jos, se face în baza:

- Legii 85/2006 privind procedura insolvenței;
- Încheierea din data de 21.10.2016 pronunțată de Tribunalul Ilfov Secția Civilă, în dosarul nr.92/122/2012, prin care judecătorul sindic confirmă în calitate de administrator judiciar al ROMSTRADE SRL, consorțiul SMDA Insolvency SPRL și Dascal Insolvency SPRL;
- Sedința publică din 18.01.2017 pronunțată de Tribunalul Ilfov Secția Civilă, în dosarul nr.92/122/2012, prin care judecătorul sindic ia act de schimbarea denumirii administratorului judiciar în MAESTRO SPRL - Filiala Bucuresti (fosta SMDA INSOLVENCY S.P.R.L) și DASCAL INSOLVENCY SPRL;
- Sedința Comitetului Creditorilor din data de 04.04.2023 în care creditorii au hotărât aprobarea vânzării prin licitație publică potrivit dispozițiilor art. 49, art.115 alin. (3) și art. 116 (2) și 117 din Legea 85/2006 a bunurilor : **68 terenuri extravilane, categoria de folosință arabil, în suprafața totală măsurată de 493.852 mp, cu amplasare în comuna Adunatii Copaceni, jud. Giurgiu**
- Regulamentului cuprinzând instrucțiunile de desfășurare a licitației cuprins în Caietul de sarcini.

Pentru licitația organizată în data de 17.05.2023, administratorul judiciar a postat anunțul de vânzare pe site-ul administratorului judiciar - [www.smdamaestro.ro](http://www.smdamaestro.ro), pe site-ul : [www.licitatii-insolventa.ro](http://www.licitatii-insolventa.ro), pe pagina de facebook a administratorului judiciar [www.facebook.com/maestrofilialabucuresti](https://www.facebook.com/maestrofilialabucuresti), anunțul a fost publicat în ziarul BURSA nr. 85 din data de 11.05.2023 și în ziarul Giurgiuveanul din 11.05.2023, în vederea valorificării bunurilor imobile proprietatea ROMSTRADE SRL - în insolvență.



In conditiile prevazute de Regulamentul de vanzare, pentru bunurile scoase la vanzare conform anuntului, au achizitionat caiete de sarcini, au depus garantii si s-au inscris, urmatorii licitatori:

**AZUCHIM CEREAL SRL**, persoana juridica, cu sediul social in Sos. Bucuresti-Giurgiu nr. 103, Calugareni, Jud. Giurgiu, Cod de identificare fiscala RO 5625620, numar de ordine in Registrul Comertului J52/229/1994, reprezentata de dl. Mirzac Alin-Adrian, in calitate de imputernicit, cu scrisoarea de intentie inregistrata sub nr. 356/15.05.2023.

**Caietul de sarcini a fost achizitionat cu factura 51/12.05.2023 si achitata cu op 164/12.05.2023.**

**Garantia de participare la licitatie a fost achitata cu op 180 din 15.05.2023 in suma de 185.705,00 lei echivalentul a 37.650,03 Euro la cursul valutar din data de 12.05.2023, valabil in data de 15.05.2023, 1 euro = 4.9324 lei.**

**STAN MADALIN-MARIAN**, persoana fizica, domiciliat in Bucuresti, Sector 1, cu scrisoarea de intentie inregistrata sub nr. 364/15.05.2023.

**Caietul de sarcini a fost achizitionat cu factura 56/15.05.2023 si achitata cu op din data de 15.05.2023.**

**Garantia de participare la licitatie a fost achitata cu op 16 din 16.05.2023 in suma de 66.000,00 lei si op din data de 16.05.2023 in suma de 120.000 lei, echivalentul a 37.678,52 euro, la cursul valutar din data de 15.05.2023, valabil in data de 16.05.2023, 1 euro = 4.9365 lei.**

pentru urmatoarele bunuri:

Denumire	Locația	Numarul cadastral/CF	Suprafata terenului (mp)	Pret pornire licitatie euro - fara TVA -	Înscrieri CF privitoare la sarcini/garantii
Teren arabil, extravilan	Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	30434	5,000.00	3,409.00	liber de sarcini
Teren arabil, extravilan	SAT Darasti-Vlasca, Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	32168	2,300.00	1,881.86	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	SAT Darasti-Vlasca, Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	32176	10,100.00	8,263.82	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	SAT Darasti-Vlasca, Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	32157	2,686.00	2,197.69	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	SAT Darasti-Vlasca, Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	32177	1,114.00	911.47	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	SAT Darasti-Vlasca, Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	32142	2,600.00	2,127.32	Garantie ANAF





Denumire	Locația	Numărul cadastral/CF	Suprafața terenului (mp)	Pret pornire licitație euro - fara TVA -	Inscrieri CF privitoare la sarcini/garantii
Teren arabil, extravilan	SAT Darasti-Vlasca, Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	32143	6,000.00	4,909.20	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	SAT Darasti-Vlasca, Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	32162	400.00	327.28	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	SAT Darasti-Vlasca, Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	32160	2,190.00	1,791.86	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	SAT Darasti-Vlasca, Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	32173	2,900.00	2,372.78	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	SAT Darasti-Vlasca, Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	32181	4,000.00	3,272.80	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	SAT Darasti-Vlasca, Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	32146	4,000.00	3,272.80	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	SAT Darasti-Vlasca, Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	32144	13,800.00	11,291.16	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	SAT Darasti-Vlasca, Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	32163	39,500.00	32,318.90	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	SAT Darasti-Vlasca, Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	32161	8,500.00	6,954.70	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	SAT Darasti-Vlasca, Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	32172	14,300.00	11,700.26	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	SAT Darasti-Vlasca, Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	32167	4,800.00	3,927.36	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	SAT Darasti-Vlasca, Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	30309	11,001.00	7,500.48	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	SAT Darasti-Vlasca, Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	32178	3,500.00	2,386.30	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	SAT Darasti-Vlasca, Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	32149	6,200.00	4,227.16	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	SAT Darasti-Vlasca, Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	32147	11,300.00	7,704.34	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	SAT Darasti-Vlasca, Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	32196	10,000.00	6,818.00	Garantie ANAF







Denumire	Locația	Numărul cadastral/CF	Suprafața terenului (mp)	Pret pornire licitație euro - fara TVA -	Înscrieri CF privitoare la sarcini/garantii
Teren arabil, extravilan	SAT Darasti-Vlasca, Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	32166	8,000.00	5,454.40	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	30425	6,600.00	4,499.88	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	30409	7,627.50	5,200.09	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	30442	3,000.00	2,203.50	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	30417	3,033.30	2,481.60	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	30431	7,500.00	5,508.75	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	30465	3,033.30	2,481.60	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	30452	5,000.00	3,672.50	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	30445	15,683.00	11,519.16	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	30435	10,700.00	7,295.26	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	30464	5,000.00	4,091.00	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	30483	10,200.00	8,345.64	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	30461	2,423.00	1,779.69	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	30502	823.00	673.38	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	30406	7,479.00	5,493.33	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	30403	4,933.00	3,623.29	Garantie ANAF





Denumire	Locația	Numărul cadastral/CF	Suprafața terenului (mp)	Pret pornire licitație euro - fara TVA -	Înscrieri CF privitoare la sarcini/garantii
Teren arabil, extravilan	Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	30441	10,156.00	8,309.64	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	30455	3,600.00	2,644.20	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	30427	19,385.00	15,860.81	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	30467	18,577.00	15,199.70	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	30447	6,000.00	4,407.00	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	30454	10,700.00	7,295.26	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	30457	1,400.00	1,145.48	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	30469	4,300.00	2,931.74	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	30440	15,000.00	11,017.50	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	30456	4,013.00	3,283.44	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	30478	5,467.00	3,727.40	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	30420	5,000.00	3,409.00	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	30462	13,500.00	11,045.70	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	30466	12,400.00	8,454.32	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	30410	14,500.00	10,650.25	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	30443	4,800.00	3,272.64	Garantie ANAF





Denumire	Locația	Numărul cadastral/CF	Suprafața terenului (mp)	Pret pornire licitație euro - fara TVA -	Înscrieri CF privitoare la sarcini/garantii
Teren arabil, extravilan	Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	30421	7,500.00	6,136.50	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	30418	8,450.00	6,913.79	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	30419	2,550.00	2,086.41	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	30480	35,544.00	26,107.07	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	30482	2,500.00	2,045.50	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	30484	3,600.00	2,945.52	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	30436	3,000.00	2,454.60	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	30411	600.00	490.92	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	30407	2,000.00	1,469.00	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	30423	1,201.00	882.13	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	30504	1,300.00	954.85	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	30468	3,700.00	2,522.66	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	30413	1,856.00	1,518.58	Garantie ANAF
Teren arabil, extravilan	Com.Adunații-Copăceni, jud. Giurgiu	30472	4,028.00	3,295.71	Garantie ANAF
Total euro				376,366.93	





Comisia de licitație a analizat documentele depuse de participanți la licitație, și s-a constatat îndeplinirea condițiilor prevăzute în regulamentul de licitație, aprobat în cadrul Adunării Creditorilor din data de 04.04.2023.

Având în vedere că prin înscrierea la licitație participanții au acceptat condițiile de participare, se trece la licitația efectivă.

Președintele comisiei de licitație declară deschisă ședința de licitație.

Pretul de pornire pentru bunurile pentru care s-au înscris participanții la licitație este de 376.366,93 EURO fără TVA, respectiv 1.861.586,11 lei, la cursul BNR din data de 16.05.2023, valabil în data de 17.05.2023, 1 EURO = 4.9462 lei.

### **Prin înscrierea la licitație, participanții oferă pretul de pornire.**

Valoarea pasului de licitație este de 5% din valoarea de pornire a licitației fără TVA, astfel cum este detaliat în anexa 1 la prezentul proces verbal de licitație.

Derularea pasilor de licitație s-a efectuat conform celor detaliate în anexa 1 la prezentul proces verbal de licitație, anexa care face parte integrantă din acesta.

În urma licitației, a fost declarat adjudecatar STAN MADALIN MARIAN în calitate de persoană fizică cu domiciliul în București, Sector 1, care a adjudecat imobilele la pretul de 696.278,82 EURO fără TVA:

Operațiunea de vânzare a bunurilor imobile este scutită de TVA fiind îndeplinite condițiile prevăzute de art. 292 alin. 2 lit. f din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Suma totală datorată este de **3.443.934,30 lei lei, echivalentul a 696.278,82 Euro**, la cursul valutar de **1 Euro = 4.9462 lei**

— **Având în vedere ca dl. STAN MADALIN MARIAN** a achitat suma de **186.000 lei, echivalentul a 37.678,52 Euro, la cursul valutar din 1 Euro = 4.9365 lei** mai are de achitat suma de **3.257.934,30 lei** cu OP în contul unic de insolvență, RO07BTRLRONCRT00C1954002, deschis la Banca Transilvania, în termen de maxim 15 (cinsprezece) zile calendaristice de la data semnării procesului verbal de licitație.

În cazul în care, prețul total de adjudecare menționat nu va fi achitat în termenul stabilit, garanția de participare nu se va restitui participantului la licitație, aceasta urmând să rămână în contul unic de insolvență, iar administratorul judiciar va relua procedura de vânzare a bunurilor.

Prin Ordonanța nr.2106D/P/2011 din data de 18.04.2016, Direcția de Investigare a Infracțiunilor de Criminalitate Organizată și Terorism, a instituit asupra bunurilor imobile proprietatea inculpatei Romstrade S.R.L., inclusiv asupra terenurilor ce fac obiectul prezentei licitații, sechestrul asigurător penal până la concurența sumei de 19.186.677,76 lei, menționat prin Ordonanței emisă în data de **01.03.2023** în dosarul



nr. 601/D/P/2016. Conform Incheierii Tribunalului Bucuresti din data de 31.03.2023, sectia Penala, in dosarul 7429/3/2023, sechestrul asigurator penal a fost ridicat.

In conformitate cu art.53 din Legea 85/2006 privind procedura insolventei, „bunurile înstrăinate de administratorul judiciar sau de lichidator, in exercitiul atributiilor sale prevazute de prezenta lege, sunt dobandite libere de orice sarcini, precum ipotecă, garantii reale mobiliare sau drepturi de retentie, de orice fel ori masuri asiguratorii, cu exceptia masurilor asiguratorii sau masurilor preventive specifice, instituite in cursul procesului penal”.

#### **Obligațiile adjudecatarului**

Administratorul judiciar si adjudecatarul licitației vor încheia, dupa data achitarii integrale a prețului, Proces Verbal de Adjudecare si Contract de vanzare in forma autentica, care constituie titlu de proprietate in conformitate cu prevederile art.120 alin. (2) din Legea nr.85/2006.

Vânzătorul, prin administrator judiciar nu garantează calitatea bunurilor, licitatorii având posibilitatea să le vizioneze înainte de data licitației, iar semnarea procesului verbal de licitație valorează drept accept de cumpărare în starea în care se află la data licitației.

Dupa semnarea Procesului Verbal de Adjudecare, adjudecatarul va prelua toate obligațiile în ceea ce privește bunurile adjudecate, vânzătorul (prin administrator Judiciar) fiind exonerat de orice răspundere materială, pecuniară sau penală cu privire la transmiterea obligațiilor către noul proprietar.

Cheltuielile privind preluarea bunurilor sunt in sarcina adjudecatarului, iar locatia in care se afla, este Adunatii Copaceni, Jud. Giurgiu.

Toate cheltuielile ocazionate de transferul de proprietate, sunt in sarcina adjudecatarului. Impozitele, taxele de orice natura si cheltuielile de intretinere sunt in sarcina debitoarei pana la data adjudecarii. Dupa aceasta data impozitele, taxele de orice natura cad in sarcina adjudecatarului conform celor precizate in Regulament.

Prezentul proces - verbal a fost încheiat azi 17.05.2023, la sediul administratorului judiciar, în 3(trei) exemplare, unul pentru administratorul judiciar, cate un exemplar pentru licitatori.

#### **COMISIA DE LICITATIE**

4. **RAZVAN ANGHEL** - presedinte
5. **ALIN DRINCEANU** - membru
6. **RALUCA SPINOCHE** - secretar

#### **LICITATORI**

**AZOCHEM CEREAL SRL**, prin reprezentant  
Mirzac Alin Adrian

**STAN MADALIN MARIAN**



#### **ADJUDECATAR**

**STAN MADALIN MARIAN**



**PASI LICITATIE 68 terenuri arabile situate in Adunatii Copaceni, Jud. Giurgiu**

	euro fara tva
pret pornire	376,366.93
pas licitatie 5%	18,818.35

Nr. pas licitatie	Denumire mijloc fix	Pret de pornire licitatie fara tva - EURO -	AZOCHIM CEREAL SRL	STAN MADALIN MARIAN
1	68 terenuri arabile conform PV Licitatie	376,366.93	da	da
2	68 terenuri arabile conform PV Licitatie	395,185.28	da	da
3	68 terenuri arabile conform PV Licitatie	414,003.62	da	da
4	68 terenuri arabile conform PV Licitatie	432,821.97	da	da
5	68 terenuri arabile conform PV Licitatie	451,640.32	da	da
6	68 terenuri arabile conform PV Licitatie	470,458.66	da	da
7	68 terenuri arabile conform PV Licitatie	489,277.01	da	da
8	68 terenuri arabile conform PV Licitatie	508,095.36	da	da
9	68 terenuri arabile conform PV Licitatie	526,913.70	da	da
10	68 terenuri arabile conform PV Licitatie	545,732.05	da	da
11	68 terenuri arabile conform PV Licitatie	564,550.40	da	da
12	68 terenuri arabile conform PV Licitatie	583,368.74	da	da
13	68 terenuri arabile conform PV Licitatie	602,187.09	da	da
14	68 terenuri arabile conform PV Licitatie	621,005.43	da	da
15	68 terenuri arabile conform PV Licitatie	639,823.78	da	da
16	68 terenuri arabile conform PV Licitatie	658,642.13	da	da
17	68 terenuri arabile conform PV Licitatie	677,460.47	da	da
18	68 terenuri arabile conform PV Licitatie	696,278.82	nu	da

**COMISIA DE LICITATIE**

1. RAZVAN ANGHEL– presedinte
2. ALIN DRINCEANU – membru
3. SPINOCHE RALUCA - secretar

**LICITATORI**

AZOCHIM CEREAL SRL, prin Mirzac Alin Adrian

STAN MADALIN MARIAN

**ADJUDECATAR**

STAN MADALIN MARIAN