

**Dosar nr.92/122/2012****Debitor: ROMSTRADE SRL – in insolventa****Administrator judiciar: Consortiul MAESTRO SPRL FILIALA BUCURESTI
DASCAL INSOLVENCY SPRL****INFORMARE****ADUNARE CREDITORI DIN DATA DE 04.04.2023 ora 14.⁰⁰**

- 1. Aprobarea vanzarii imobilului teren extravilan , categoria de folosinta arabil compus din 2 parcele in suprafata totala de $S = 43.849$ mp., cu amplasare in comuna Pecica, jud. Arad, si a Regulamentului de vanzare (Anexa 1) la pretul de pornire indicat in raportul de evaluare din data de 12.08.2022, respectiv Vp. = 230.689 lei (Anexa 2), echivalent 47.168 euro**

In Comitetul/Adunarea Creditorilor din data de 05.10.2022 , BCR a solicitat :

“BCR solicita refacerea si completarea raportului de evaluare astfel incat sa fie in conformitate cu standardele ANEVAR – efectuarea inspectiilor in teren, adaugarea pozelor, a informatiilor despre zona inconjuratoare, inspectia tip desktop fiind considerate o ipoteza speciala, intrucat datorita lipsei detaliilor despre descrierea terenurilor, utilitati disponibile, tipul drumurilor de acces, etc., valorile estimate pot fi eronate; utilizarea metodei comparatiei de piata, luand in calcul oferte de terenuri extravilane din zonele analizate, identificabile, verificabile si completate cu detaliile necesare efectuarii unei analize cat mai obiective oferte verificabile si identificabile, care sa contina detaliile pentru care au fost punctate – clase de fertilitate, posibilitate irigare, tip acces, istoric cultivare etc.”

Administratorului Judiciar a solicitat evaluatorului Quantum Evaluari SRL punctul de vedere, conform votului presedintelui Comitetului Creditorilor cu privire la raportul de evaluare prezentat, Banca Comerciala Romana.

Raspunsul/ punctul de vedere al evaluatorului este atasat – Anexa 3, in esenta mentionand ca rapoartele au fost intocmite conform standarde ANEVAR si isi mentine concluziile, eventuale modificari ale valorii fiind posibile dupa actualizare documentatie topografica, ceea ce presupune costuri suplimentare semnificative.

**Conform rapoarte evaluare :**

- Parcela de 8.119 mp – valoare piata 7.846 Euro;
- Parcela de 35.730 mp – valoare piata 39.321 Euro

Resupunem aprobării valorificarea terenurilor la pretul de piata stabilit prin rapoartele de evaluare existente, cu urmatoarele mentiuni:

- Asupra terenurilor, este instituit sechestrul asigurator conform Ordonantei PICCJ-DIICOT din 28.04.2016 in Dosar nr.2106d/P/2011 si a ordonantelor de mentinere a masurii asiguratorii instituite, emise si comunicate ulterior.
- **Bunurile vor fi valorificate cu mentinerea sechestrului penal.**

Precizam faptul ca vanzarea terenului a fost aprobata conform proceselor verbale ale Comitetului/Adunarii Creditorilor din data de 05.10.2022, cu insusirea punctului de vedere al BCR.

Administratorul judiciar propune strategia de valorificare, licitatie publica , saptamanala, cu pret de pornire valoarea de piata de 100% stabilita in raportul de evaluare.

2. Aprobarea vanzării a 68 terenuri extravilane, categoria de folosinta arabil, in suprafata totala masurata de 493.852 mp, cu amplasare in comuna Adunatii Copaceni, jud. Giurgiu si a Regulamentului de vanzare (Anexa 1) la pretul de pornire indicat in raportul de evaluare din data de 08.07.2022, respectiv Vp. = 1.860.720 lei, echivalent 376.366,93 euro (Anexa 4).

In Comitetul/Adunarea Creditorilor din data de 05.10.2022 , BCR a solicitat :

“BCR solicita refacerea si completarea raportului de evaluare astfel incat sa fie in conformitate cu standardele ANEVAR – efectuarea inspectiilor in teren, adaugarea pozelor, a informatiilor despre zona inconjuratoare, inspectia tip desktop fiind considerate o ipoteza speciala, intrucat datorita lipsei detaliilor despre descrierea terenurilor, utilitati disponibile, tipul drumurilor de acces, etc., valorile estimate pot fi eronate; utilizarea metodei comparatiei de piata, luand in calcul oferte de terenuri



extravilane din zonele analizate, identificabile, verificabile si completate cu detaliile necesare efectuării unei analize cat mai obiective oferte verificabile si identificabile, care sa contina detaliile pentru care au fost punctate – clase de fertilitate, posibilitate irigare, tip acces, istoric cultivare etc.”

Administratorului Judiciar a solicitat evaluatorului Quantum Evaluari SRL punctul de vedere, conform votului presedintelui Comitetului Creditorilor cu privire la raportul de evaluare prezentat, Banca Comerciala Romana.

Raspunsul/ punctul de vedere al evaluatorului este atasat – Anexa 3, in esenta mentionand ca rapoartele au fost intocmite conform standarde ANEVAR si isi mentine concluziile, eventuale modificari ale valorii fiind posibile dupa actualizare documentatie topografica, ceea ce presupune costuri suplimentare semnificative .

Conform rapoarte evaluare : Teren total : 493.852 mp, Valoare totala : 376.367 Euro (Anexa 4)

Resupunem aprobarii valorificarea terenurilor la pretul de piata stabilit prin rapoartele de evaluare existente, cu urmatoarele mentiuni.

- Asupra terenurilor ce fac obiectul evaluării, cu exceptia terenului inregistrat in Cartea Funciara sub nr. 30434, in suprafata totala de 5000 mp, este instituita garantie (sechestrul asigurator) in favoarea creditorului ANAF, conform actelor administrative emise in data de 22.06.2012.
- Asupra terenurilor, cu exceptia terenului inregistrat in Cartea Funciara sub nr. 30434, in suprafata totala de 5000 mp, este instituit sechestrul asigurator conform Ordonantei PICCJ-DIICOT din 28.04.2016 in Dosar nr.2106d/P/2011 si a ordonantelor de mentinere a masurii asiguratorii instituite, emise si comunicate ulterior.
- **Bunurile vor fi valorificate cu mentinerea sechestrului penal .**

Precizam faptul ca pentru vanzarea terenului nu s-a putut lua nicio hotarare in cadrul Comitetului Creditorilor din data de 05.10.2022, deoarece creditorul garantat ANAF nu face parte din comitet; Vanzarea NU a fost aprobata in sedinta Adunarii creditorilor din data de 05.10.2022, intrucat creditorii au votat in senul achiesarii la punctul de vedere al creditorului garantat ANAF , care nu a aprobat valorificarea cu motivatia existentei sechestrului penal instituit de DIICOT.

Anexam si corespondenta cu creditorul garantat ANAF privind procedura de valorificare. (Anexa 5)

Administratorul judiciar propune strategia de valorificare, licitatie publica , saptamanala, cu pret de pornire valoarea de piata de 100% stabilita in raportul de evaluare.

Propunem valorificarea terenurilor initial in bloc – 4 licitatii si ulterior pe parcele – 4 licitatii.

3. Aprobarea vanzarii bunurilor mobile mijloace de transport si a Regulamentului de vanzare (Anexa 1) la pretul de pornire indicat in Raportul de evaluare, intocmit de QUANTUM EVALUARI SRL membru corporativ ANEVAR autorizatie 0284, in 15 martie 2022 (Anexa 6).

In baza dispozitivului Hotararii civile nr. 174/2014 pronuntata de Tribunalul Giurgiu in dosarul nr. 92/122/2012 (anexa 7 – extras portal), a fost dispusa ridicarea suspendarii instituita de art. 36 din Legea 85/2006 privind contractele de garanție reală mobiliară nr. 10173.2/18.07.2011 și nr. 10173/PA 01/28.08.2012 privind un număr de 23 de autoturisme, proprietatea SC Romstrade SRL, până la acoperirea creanței în sumă de 353.600 lei a creditoarei lordache Gherghina.

Avand in vedere notificarea Management & Investments Advisers SRL (Anexa 8), in calitate de cesionar al creantei garantate al creditorului lordache Gherghina, prin care isi exprima intentia de a prelua bunurile constand intr-un numar de 23 de autoturisme asupra carora este instituita ipoteca mobiliara in cuantumul creantei, administratorul judiciar propune urmatoarea strategie de valorificare:

- a) Faza I – vanzare in bloc, in care se va organiza o serie de 3 sedinte publice, respectiv o sedinta saptamanala pornind de la valoarea de piata de 100% stabilita in raportul de evaluare;
- b) Faza II – vanzare in bloc, in care se va organiza o serie de 3 sedinte publice, respectiv o sedinta saptamanala pornind de la valoarea de piata de 95% stabilita in raportul de evaluare;
- c) Faza III – vanzare in bloc, in care se va organiza o serie de 3 sedinte publice, respectiv o sedinta saptamanala pornind de la valoarea de piata de 90% stabilita in raportul de evaluare;



Precizam ca din cele 23 autoturisme, doua nu au fost identificate la data evaluarii efectuate de CS INVEST Consulting la data de 24.05.2013 (AUDI cu nr. de inmatriculare GR-04-HIY si MERCEDES BENZ C200 KOMPRESOR cu nr. de inmatriculare GR-04-HJY) si nu au fost supuse aprobarii valorificarii, trei autoturisme (DACIA LOGAN BERLINA cu nr. de inmatriculare GR-04-HSO, MERCEDES- BENZ ML 280 cu nr. de inmatriculare GR-04-HMD si TOYOTA LAND CRUISER cu nr. de inmatriculare GR-04-HMS) nu au fost identificate in patrimoniul Romstrade, inca de la data deschiderii procedurii, motiv pentru care acestea au fost scoase din evidenta conform Raportului de expertiza extrajudiciara prezentat in cadrul Comitetului Creditorilor din data de 12.07.2018 si a inventarierii efectuate la data deschiderii procedurii, iar un autoturism (DACIA LOGAN Break cu nr. de inmatriculare GR-04-HJX) nu a fost identificat la data reevaluarii prezentat spre analiza in prezenta sedinta.

Creditorul garantat poate participa la licitatie pentru bunurile garantate in favoarea lui, fara plata caiet de sarcini si garantie de participare, poate depune creanta drept pret in licitatie publica, cu conditia platii cheltuielilor de procedura si indeplinirii conditiilor de participare la licitatie.

4. Aprobarea vanzarii a 12 terenuri extravilane, garantate in favoarea creditorului Cruceru Maria, categoria de folosinta arabil, in suprafata totala masurata de 116.611 mp, cu amplasare in comuna Adunatii Copaceni, jud. Giurgiu si a Regulamentului de vanzare (Anexa 1) la pretul de pornire indicat in raportul de evaluare întocmit în la 25.11.2021 de către evaluator autorizat ANEVAR Daneca Evaluări și Consultanță, respectiv Vp. = 1.778.563 lei, echivalent 359.400 euro (Anexa 9).

In sedinta Comitetul Creditorilor din data de 05.10.2022, nu s-a putut lua nici o hotarare privind aprobarea vanzarii terenurilor intrucat nu s-a intrunit majoritatea, iar creditorul garantat Patria Bank nu face parte din Comitetul Creditorilor.

Administratorul judiciar si-a insusit punctul de vedere al creditorului garantat Patria Bank, exprimat si aprobat in cadrul adunarii creditorilor din data de 05.10.2022 (**Anexa 10**), si a fost aprobata vanzarea si strategia de valorificare propusa de creditorul garantat.

Adand in vedere ca:

- In data de 18.01.2023 am fost notificati cu privire la cesiunea creantei garantate creditorului Patria Bank, catre cesionarul Cruceru Maria (**Anexa 11**), prin care Patria Bank cesioneaza toate si oricare drepturi, garantii si creante rezultand din sau in legatura cu contractual de credit nr. 982 din data de 28.01.2011 cu completarile si modificarile ulterioare;
- In data de 30.01.2023 am fost notificati cu privire la cesiunea creantei detinuta de creditorii Cruceru Gheorghe si Cruceru Maria, catre cesionarul Cruceru Maria (**Anexa 12**)
- In data de 16.02.2023 am primit cererea de preluare in contul creantei a imobilelor garantate (**Anexa 13**)
- Asupra terenurilor, este instituit sechestrul asigurator conform Ordonantei PICCJ-DIICOT din 28.04.2016 in Dosar nr.2106d/P/2011 si a ordonantelor de mentinere a masurii asiguratorii instituite, emise si comunicate ulterior.
- **Bunurile vor fi valorificate cu mentinerea sechestrului penal .**

Administratorul judiciar propune strategia de valorificare, licitatie publica, saptamanala, cu posibilitatea preluarii bunurilor imobile in contul creantei, cu pret de pornire valoarea de piata de 100% stabilita in raportul de evaluare insusit de Administratorul judiciar in Adunarea creditorilor din data de 05.10.2022, respectiv :

V.P. = 1.778.563 lei + TVA , echivalent a 359.400 Euro + TVA

5. Aprobarea strategiei de valorificare pentru bunul nevalorificat la preturile aprobate in Adunarile Creditorilor din data de 09.02.2021, 17.05.2021, 15.02.2022, respectiv 05.10.2022.

Nr.inv	Denumire bun nevalorificat	Nr. inm.	Pret pornire licitatie aprobat A.C. fara TVA -lei-	Pret redus aprobat faza IX fara TVA - lei-	Garantii
A115	Finisor Asfalt	U0104	85,100.00	17.020.00	liber de sarcini

Pentru bunurile mobile echipamente, strategia de valorificare aprobata de Adunarea Creditorilor in sedinta din 05.10.2022 a fost:



- a) Faza VII – în care se va organiza o licitație pornind de la valoarea de piață de 40% stabilită în raportul de evaluare;
- b) Faza VIII – în care se va organiza o licitație pornind de la valoarea de piață de 30% stabilită în raportul de evaluare;
- c) Faza IX- – în care se va organiza o licitație pornind de la valoarea de piață de 20% stabilită în raportul de evaluare;

Au fost organizate conform strategiei de valorificare aprobate de Adunarea Creditorilor un număr total de 30 licitații, din care: 6 licitații cu 100% din evaluare, 6 licitații cu 90%, 6 licitații cu 80%, 3 licitații cu 70%, 3 licitații cu 60%, 3 licitații cu 50%, câte 1 licitație cu 40%, 30% și 20%. Până la 01.11.2022, data organizării ultimei licitații, nu s-au prezentat potențiali cumpărători.

Având în vedere că nu a existat niciun potențial cumpărător pentru bunul mobil echipament prezentat, Administratorul Judiciar propune aprobarea următoarei strategii de valorificare:

- a) Faza X – în care se va organiza o licitație pornind de la valoarea de piață de 15% stabilită în raportul de evaluare;
- b) Faza XI – în care se va organiza o licitație pornind de la valoarea de piață de 10% stabilită în raportul de evaluare;

Licitatiile vor putea fi organizate și online prin intermediul portalului UNPIR : www.licitatii-unpir.ro.

6. Aprobarea acordului de încetare contractului de lucrări nr. 617/05.09.2008 privind proiectarea și executarea obiectivului „modernizarea DN67 C Bengesti – Sebes km 0+000-km 148+414” propus de CNAIR (Anexa 14) în cadrul ședinței de lucru din data de 15.02.2023 (Anexa 15).

Având în vedere:



- În cadrul sedinței de lucru din data de 29.10.2021, CNAIR a propus încetarea de comun acord a Contractului 617/2008, față de situația tehnică a obiectului material al contractului (drumul), ori reluarea derulării contractului (**Anexa 16**);
- La data de 15.02.2022, potrivit Procesului-verbal al sedinței Adunării creditorilor Romstrade S.R.L. din data de 15.02.2022, publicată în BPI nr 2896/16.02.2022, cu un procent de 30,3515% din total masa credală, reprezentând un procent de 59,6931% din voturile prezente (exprimate în scris), **adunarea creditorilor a aprobat rezilierea, de comun acord**, a contractului de lucrări nr. 617 / 05.09.2008, privind proiectarea și executarea obiectivului “Modernizare DN 67 C Bengesti-Sebes KM 0+000-KM 149+414” (Anexa 17).
 - La data de 07.10.2022, administratorul judiciar al Romstrade S.R.L. a transmis către CNAIR, propunerea de încetarea contractului de comun acord fără nicio pretenție a părților una față de alta *cu excepția sumelor deja acceptate la masa credală în procedura insolvenței deschisă față de Romstrade S.R.L.* (Anexa 18);
 - La data de 22.12.2022, în urma sedinței de lucru din 21.12.2022 (Anexa 19) CNAIR a transmis administratorului judiciar propunerea de încetare a contractului de comun acord, încetare care conduce la nașterea dreptului beneficiarului la recuperarea, în plus, față de sumele deja acceptate la masa credală în procedura insolvenței deschisă față de Romstrade S.R.L., și a sumei de 32.464.719,71 lei, cu titlu de creanță curentă, pretinsă cu titlu de depagubiri; DN 67C a fost exploatat în toată perioada, fiind deschis circulației publice (Anexa 20);
 - În sedința de lucru din data de 03.02.2023, administratorul judiciar al Romstrade S.R.L. a precizat faptul că a primit un draft de încetare amiabilă a contractului, cu costuri suplimentare, motiv pentru care administratorul judiciar a propus încheierea unui act prin care părțile de comun acord să constate încetarea contractului prin ajungerea acestuia la termen. Față de creanța de 32.464.719,71 lei, administratorul judiciar a considerat că CNAIR are la dispoziție posibilitatea legală de a formula cerere de plată cu documente justificative, ce va fi analizată ulterior (Anexa 21);
 - În sedința de lucru din data de 15.02.2023, CNAIR a precizat că nu este de acord cu propunerea administratorului judiciar de constatare că fiind încetat contractul prin ajungere la termen și totodată a solicitat încheierea actului adițional de încetare a contractului în condițiile stabilite de CNAIR, respectiv încetarea contractului la data semnării actului de încetare (Anexa 15);



- La data de 08.03.2023, administratorul judiciar a transmis catre CNAIR propunerea de incheiere a unui act prin care partile de comun acord sa constate incetarea contractului prin ajungerea acestuia la termen (Anexa 22);
- La data de 14.03.2023 prin Adresa nr. 92/24579/14.03.2023, CNAIR a solicitat administratorului judiciar sa-i comunice motivele legale pentru care refuza semnarea actului aditional de incetare a contractului in conditiile stabilite de CNAIR (Anexa 23);
- La data de 20.03.2023 Administratorul Judiciar a comunicat motivele legale pentru care refuza semnarea actului aditional de incetare a contractului in conditiile stabilite de CNAIR, prin adresa nr. 193/20.03.2023 (Anexa 24)

Administratorul judiciar solicita aprobarea acordului de incetare contractului de lucrari nr. 617/05.09.2008 privind proiectarea si executarea obiectivului „modernizarea dn67c bengesti – sebes km 0+000-km 148+414” propus de CNAIR (Anexa 13).

Consortiul,

MAESTRO SPRL FILIALA BUCURESTI

prin ,

Anca Cristina Sirbu



DASCAL INSOLVENCY SPRL

prin,

Catalin Andrei Dascal

