

Tribunalul Specializat Cluj**Dosar nr. 6768/1285/2010****Judecător sindic: Flavius Iancu Moțu; Termen: 09.10.2013****Lichidator judiciar: SOLVENDI S.P.R.L. Cluj-Napoca****Debitor: SC Ses Pitiuses SRL Cluj-Napoca (în faliment, in bankruptcy, en faillite)**

RAPORT FINAL

1. Preliminarii

Prin încheierea comercială pronunțată în ședința publică din data de 04.10.2010, în dosarul nr. 6768/1285/2010 aflat pe rolul Tribunalului Specializat Cluj s-a dispus deschiderea procedurii insolvenței în formă simplificată față de debitoarea SC Ses Pitiuses SRL Cluj-Napoca, în calitate de lichidator judiciar fiind numită societatea profesională SOLVENDI I.P.U.R.L. Cluj-Napoca, actuala SOLVENDI S.P.R.L.

2. Demersuri cu privire la bunurile societății debitoare.

Lichidatorul judiciar, pe baza documentelor predate de societatea debitoare, în conformitate cu prevederile art. 114 și următoarele din Legea nr. 85/2006 a efectuat inventarul faptic al bunurilor din patrimoniul societății debitoare. În urma inventarierii s-a constatat că activul societății constă într-un teren în suprafață de 4.960 mp înscris în Cartea Funciară nr. 39178, Cluj-Napoca, sub A+1, nr. topo. 13882/2 situat în Cluj-Napoca, str. Becaș, nr. 26, jud. Cluj.

Lichidatorul judiciar a procedat ulterior la angajarea unui evaluator în vederea evaluării imobilului din patrimoniul societății debitoare.

În vederea valorificării bunului, lichidatorul judiciar a întocmit regulamentul de vânzare a bunurilor prin cuprinsul căruia a propus ca metodă de vânzare a bunurilor licitația publică. Având în vedere aprobarea metodei de vânzare a bunurilor din patrimoniul societății debitoare de către creditorii, lichidatorul judiciar a început demersurile de expunere pe piață în vederea valorificării bunului din patrimoniul societății debitoare.

În cadrul adunării creditorilor din data de 19.07.2011 lichidatorul judiciar a supus aprobării propunerea de parcelare a terenului aflat în proprietatea societății debitoare, aceasta fiind votată în mod favorabil de către creditorii.

În consecință, în vederea realizării operațiunii de parcelare, un prim demers întreprins a fost cel de radiere a construcției ce exista menționată scriptic în cartea funciară a imobilului, însă faptic era deja demolată. Etapă următoare a fost generată de faptul că s-a constatat în urma măsurătorilor că suprafața reală a terenului este de 4.803 mp, deși în acte figura o suprafață de 4.960 mp. În vederea reglementării discrepantei între situația scriptică și cea faptică, a fost depusă o cerere privind diminuarea suprafeței bunului imobil la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj soluționată în mod favorabil. Ca atare, lichidatorul judiciar a procedat la semnarea *Actului de dezmembrare* a suprafeței aflate în patrimoniul societății debitoare. În baza acestui document s-a depus la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj documentația necesară în vederea

realizării dezlipirii astfel cum a fost aceasta aprobată în cadrul adunării creditorilor din data de 25.06.2012. Prin *Încheierea nr. 127708/05.12.2012* Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj a admis cererea dispunând dezmembrarea imobilului în nouă parcele, pentru fiecare înființându-se o proprie carte funciară cu număr cadastral.

Având în vedere finalizarea demersurilor de dezmembrare și aprobarea metodei de vânzare a bunurilor din patrimoniul societății debitoare de către creditorii, lichidatorul judiciar a reinițiat demersurile de expunere pe piață în vederea valorificării imobilelor rezultate ulterior parcelării.

Lichidatorului judiciar i-a fost înaintată o ofertă cu privire la achiziționarea tuturor parcelelor rezultate în urma dezmembrării (anexă 1). În urma exprimării acordului de către creditorul majoritar (anexă 2), care avea constituit și drept de ipotecă asupra bunurilor imobile din patrimoniul societății debitoare, la data de 26.08.2013 lichidatorul judiciar a procedat la perfectarea contractului de vânzare în formă autentică cu ofertanții (anexă 3).

3. Demersuri cu privire la debitorii societății

În ceea ce privește debitorii societății, menționăm că pe baza documentelor contabile predate de reprezentanții societății debitoare nu s-au identificat creanțe de recuperat.

4. Situația pasivului și a distribuțiilor de sume între creditorii

Creditor	Adresa	Creanta depusa	Creanta dupa verificare	% grupa	% total	Mentiiuni
<u>Grupa I - creante garantate (art. 121 alin.2)</u>						
Banca Comerciala Romana SA	Bucuresti, Bd. Regina Elisabeta, nr. 5, sector 3	4.143.781,53	4.143.781,53	100,00%	84,92%	creanta garantata provizorie
TOTAL GRUPA I		4.143.781,53	4.143.781,53	100,00%	84,92%	
<u>Grupa II - creante bugetare (art. 123 pct.4)</u>						
Directia Generala a Finantelor Publice a Judetului Cluj	Cluj-Napoca, P-ta Avram Iancu, nr.19, jud. Cluj	1.291,00	1.291,00	29,79%	0,03%	
Consiliul Local Cluj-Napoca	Cluj-Napoca, P-ta Unirii, nr.1, jud. Cluj	3.043,00	3.043,00	70,21%	0,06%	
TOTAL GRUPA II		4.334,00	4.334,00	100,00%	0,09%	
<u>Grupa III - creante subordonate (art. 123 pct. 9)</u>						

De Marcos Cimiano Victor Emanuel	Madrid, str. Alberto Alcocer, nr 30, 3E, Spania	308.068,00	308.068,00	42,11%	6,31%
Jorge Jove Farrando	Guntramsdorf, Sportplatzstr, nr. 4A, Austria	423.505,00	423.505,00	57,89%	8,68%
TOTAL GRUPA III		731.573,00	731.573,00	100,00%	14,99%
TOTAL CREANTE		4.879.688,53	4.879.688,53		100,00%

4.2. În urma încasării în integralitate a prețului aferent vânzării bunului, a fost întocmit de către lichidatorul judiciar un raport asupra fondurilor obținute din lichidare și din încasarea de creanțe și un plan de distribuire între creditorii. Acesta a fost depus la dosarul cauzei în data de 29.08.2013, afișat la ușa instanței, precum și publicat în Buletinul Procedurilor de Insolvență (anexă 4).

Potrivit planului de distribuire, au fost propuse distribuirii în cuantum de 1.682.175,00 lei către Banca Comercială Română SA în contul creanței de 4.143.781,53 lei, creanță înscrisă în tabelul definitiv de creanțe ca și creanță garantată în temeiul dreptului de ipotecă asupra imobilelor valorificate în cadrul procedurii.

În temeiul dispozițiilor art. 122, alin. 1 din Legea nr. 85/2006, lichidatorul judiciar a procedat la convocarea comitetului creditorilor în vederea prezentării Raportului asupra fondurilor obținute din lichidare și din încasarea de creanțe și a Planului de distribuire între creditorii (anexă 5). Procesul verbal încheiat cu ocazia ședinței comitetului creditorilor a fost depus la dosarul cauzei în data de 11.09.2013.

Având în vedere că împotriva planului de distribuire nu au fost formulate contestații, lichidatorul judiciar a procedat la distribuirea efectivă de sume (anexă 6).

5. Concluzii privind angajarea răspunderii organelor de conducere

Din analiza efectuată de către lichidatorul judiciar în cuprinsul raportului privind cauzele și împrejurările care au dus la apariția stării de insolvență pe baza documentelor și informațiilor deținute, s-a constatat că apariția stării de insolvență s-a datorat unor factori obiectivi, nefiind identificate elemente care să fundamenteze o eventuală răspundere a organelor de conducere și care să atragă, pe cale de consecință, incidența prevederilor art. 138 din Legea nr. 85/2006.

6. Situația încasărilor și plăților

Lichidatorul judiciar a întocmit o situație centralizată cu privire la încasările și plățile aferente întregii proceduri de insolvență a SC Ses Pitiuses SRL:

Perioda de raportare 04.10.2010-27.09.2013

<i>SOLD INIȚIAL</i>		955,67
Nr. Crt.	Explicații	Suma

1	Taxe poștale	44,95
2	Distribuirii de sume conform plan distribuire I	1.682.175,00
3	Servicii publicitate	1.415,00
4	Retribuție lichidator judiciar	252.261,51
5	Servicii evaluare	868,00
6	Servicii elaborare PUD în vederea parcelării	5.020,55
7	Onorariu agenție imobiliară	41.206,00
8	TVA de plată	416.255,00
9	Cotizație UNPIR procent 2%	39.556,09
10	Retur creditare lichidator judiciar	13.777,97
11	Impozit teren	7.336,00
12	Comisioane bancare	121,55
13	Servicii notariale	1.209,00
14	Alte plăți (documentație tehnică, documentație cadastrală, transport, cadastru)	6.009,02
15	TOTAL PLĂȚI	2.467.255,64
16	Creditare lichidator judiciar	13.777,97
17	Dobândă cont curent	44,50
18	Vânzare bunuri lichidare	2.452.477,50
19	TOTAL ÎNCASĂRI	2.466.299,97
<i>SOLD FINAL</i>		<i>0,00</i>

Menționăm că lichidatorul judiciar a convocat adunarea creditorilor societății debitoare pentru data de 09.10.2013, ora 08.00 la Tribunalul Specializat Cluj, Str. Dorobanților nr. 2-4, jud. Cluj, sala 249 în vederea aprobării raportului final întocmit de către lichidatorul judiciar privind debitoarea SC Ses Pitiuses SRL (anexă 7).

7. Solicitări adresate judecătorului sindic:

Prezentul raport va fi afișat la ușa instanței, precum și publicat în Buletinul Procedurilor de Insolvență, fapt pentru care vă solicităm:

- Să vă pronunțați asupra solicitării lichidatorului judiciar de închidere a procedurii de faliment față de SC Ses Pitiuses SRL, în conformitate cu prevederile art. 129, alin. 1 și 2 și art. 132, alin. 2 din lege, cu consecința radierii societății din Registrul Comerțului;
- Să dispuneți, în conformitate cu art. 136 din Legea insolvenței, descărcarea lichidatorului judiciar de toate îndatoririle și responsabilitățile ce i-au revenit în baza Legii nr. 85/2006.

Cluj-Napoca
26.09.2013

SOLVENDI S.P.R.L.
Asociat coordonator
Av. Marius Grecu