Komornik Sądowy
przy Sądzie Rejonowym w Piasecznie
Artur Chwalibogowski
Kancelaria Komornicza nr III w Piasecznie
05-500 Piaseczno ul.Młynarska 3 lok. 5
tel. 22 726-83-21, 504-012-410
e-mail: piaseczno.chwalibogowski@komornik.pl
www.piaseczno.komornik.pl/
AC Kms 89/18
sygn. XXVC 808/15

OBWIESZCZENIE O PIERWSZEJ LICYTACJI NIERUCHOMOŚCI nr KW WA1I/00021505/3

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Piasecznie Artur Chwalibogowski na podstawie art. 953 kpc podaje do publicznej wiadomości, że:

w dniu **26-05-2021 r. o godz. 09:00**

w budynku Sądu Rejonowego w Piasecznie mającego siedzibę przy ul. Kościuszki 14 w sali nr 34 odbędzie się

pierwsza licytacja

nieruchomości należącej do dłużnika: Rafał Ledwoń położonej: 05-503 Głosków, ul. Płaczącej Wierzby, Wola Gołkowska, dla której **Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych** prowadzi księgę wieczystą o numerze **KW WA1I/00021505/3.**

Nieruchomość znajduje się w miejscowości Wola Gołkowska, przy drodze wewnętrznej w obrębie ul. Płaczącej Wierzby, gmina Piaseczno, stanowiąca dz. ewid. nr 122/8 obręb 0037. Na działce posadowiony jest budynek mieszkalny dwulokalowy w zabudowie bliźniaczej. Budynek zrealizowano w technologii tradycyjnej ok. przełomu 2014 i 2015 roku o powierzchni użytkowej 124,30 m kw. wraz z garażem każdym z lokali.
Sąsiedztwo stanowią budynki jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej. Działka bezpośrednio położona przy drodze wewnętrznej, gruntowej, nieoświetlonej, bez zorganizowanych ciągów pieszych. Działka ewidencyjna nr 122/8, na której posadowiony jest budynek mieszkalny charakteryzuje się powierzchnia 1000 m kw. Posiada kształt regularny – zbliżony do prostokąta. Teren płaski. Na działce brak nasadzeń – odnotowano jedynie roślinność polną silnie zachwaszczoną. Działka ogrodzona wzdłuż trzech granic ogrodzeniem z siatki na przęsłach stalowych. Od frontu ogrodzenia brak – wymurowano natomiast przęsła pod furtkę i bramę wjazdową. Podjazd przed garażem wyłożony kostką. Działka posiada dostęp do następujących mediów z sieci miejskiej: energia elektryczna, gaz, wodociąg. W centralnej części działki posadowiony budynek mieszkalny dwulokalowy w zabudowie bliźniaczej wykonany w technologii tradycyjnej - murowanej. Działka zewidencjonowana jako użytek R – grunty orne.
Na działce posadowiony jest budynek mieszkalny piętrowy jednorodzinny dwulokalowy w zabudowie bliźniaczej, zrealizowany w technologii tradycyjnej z poddaszem użytkowym. Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wynosi ok. 150 m kw. co stanowi ok. 15% powierzchni działki. Konstrukcja budynku tradycyjna murowana. Ławy fundamentowe wylewane w gruncie, zbrojone; ściany fundamentowe murowane; ściany konstrukcyjne murowane; ściany działowe również; schody żelbetowe; strop nad parterem terriva; konstrukcja dachu drewniana – krokwiowo-jętkowa; pokrycie dachu z blachodachówki; okna pcv; elewacja tynk mineralny.
Cały budynek - docelowe 2 lokale prezentują typowy standard deweloperski. W budynku rozprowadzono wszystkie media. Zostały wylane posadzki betonowe oraz zrealizowane tynki wewnętrzne. W budynku znajdują się również częściowe glify w ościeżnicach i podwieszane sufity realizowane z płyt kartonowo- gipsowych. Poddasze suche, bez oznak zacieków. Membrana sucha.

Lokale składają się z poniższych pomieszczeń:

- przyziemie – powierzchnia użytkowa 54,66 m kw. + 16,39 m kw. garaż, wiatrołap, salon, otwarta kuchnia, wc, garderoba, kotłownia, holl, garaż

-piętro – powierzchnia użytkowa 52,98 m kw.:3 pokoje, łazienka, holl, schody, balkon.
W trakcie kontrolnych oględzin w dniu 17-09-2020r., nie stwierdzono istotnych różnic w stanie technicznym segmentu prawego. Nie stwierdzono powstania zacieków, ognisk zawilgoceń. W podobnej kondycji (dobrej i bardzo dobrej) znajdują sie membrany, konstrukcja dachu, ocieplenie stropu oraz wszelkie ściany i tynki wewnętrzne.
W równie dobrej kondycji znajdowały się wspomniane elementy segmentu lewego- nie stwierdzono zawilgoceń i zmian stanu technicznego w stosunku do opinii pierwotnej.
W segmencie lewym stwierdzono naruszenie zamków/rygli drzwi balkonowych oraz plomby komorniczej na drzwiach głównych. Naruszone zostały drzwi balkonowe- wyłamany środkowy rygiel i ułamany narożnik pcv drzwi balkonowych. Uszkodzenia te nie naruszają konstrukcji drzwi balkonowych i szyb oraz okuć.
Stwierdzono niefachowy demontaż 8 grzejników stalowych, ściennych w segmencie lewym. Fakt ten nie wpłynął na różnicę w stanie technicznym nieruchomości. Ilość grzejników ukradzionych wobec wszystkich znajdujących się w obydwu segmentach nie przekracza 25%, a sam koszt przyjmując zużycie techniczne przedmiotu kradzieży nie powinien przekroczyć 1 500,00 zł. W kontekście faktu, że budynek nie został formalnie oddany do użytkowania i na nowym nabywcy choćby ze względów bezpieczeństwa ciążyć będzie sprawdzenie całej instalacji c.o., w której największy koszt stanowi zawsze źródło ciepła (kocioł), których de facto w budynku podczas wcześniejszych oględzin nie stwierdzono nie zaobserwowano istotnego wpływu na wcześniej oszacowaną wartość rynkową.

Dojazd do nieruchomości od ul. Rybnej bądź ul. Gościniec w ul. Płaczącej Wierzby. W odległości ok. 100m położone przystanki autobusowe- dostępne linie: 727.

Dla obszaru, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość jest aktualny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą nr 130/VII/2015 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 15 kwietnia 2015r. Działka ewid. nr 122/8 położona w obrębie 0037, miejscowość Wola Gołkowska znajduje się na terenie oznaczonym symbolem B 3.MN – określonym jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Suma oszacowania wynosi **697 852,00zł**, zaś cena wywołania jest równa **3/4** sumy oszacowania i wynosi **523 389,00zł.**
Licytant przystępujący do przetargu powinien złożyć rękojmię w wysokości jednej dziesiątej sumy oszacowania, to jest **69 785,20zł.** Rękojmia powinna być złożona w gotówce albo książeczce oszczędnościowej banków uprawnionych według prawa bankowego zaopatrzonej w upoważnienie właściciela książeczki do wypłaty całego wkładu stosownie do prawomocnego postanowienia sądu o utracie rękojmi. Rękojmię można uiścić także na konto komornika:
PKO BP SA o/Piaseczno 24 10201026 0000 1802 0223 4599 najpóźniej w dniu poprzedzającym przetarg.

Zgodnie z przepisem art.976 §1 kpc w przetargu nie mogą uczestniczyć osoby, które mogą nabyć nieruchomość tylko za zezwoleniem organu państwowego, a zezwolenia tego nie przedstawiły oraz inne osoby wymienione w tym artykule.

W ciągu dwóch ostatnich tygodni przed licytacją wolno oglądać nieruchomość w dni powszednie od godz.09:00 do godz.15:00 oraz przeglądać w Sądzie Rejonowym w Piasecznie przy ul. Kościuszki 14 w informacji odpis protokołu oszacowania nieruchomości, operat szacunkowy biegłego sądowego, wypis z rejestru gruntów wraz z mapką z akt postępowania egzekucyjnego. Sygnatura akt sądowych: **I Co 41/21.**

Prawa osób trzecich nie będą przeszkodą do licytacji i przysądzenia własności na rzecz nabywcy bez zastrzeżeń, jeżeli osoby te przed rozpoczęciem przetargu nie złożą dowodu, że wniosły powództwo o zwolnienie nieruchomości lub przedmiotów razem z nią zajętych od egzekucji i uzyskały w tym zakresie orzeczenie wstrzymujące egzekucję.

Użytkowanie, służebności i prawa dożywotnika, jeżeli nie są ujawnione w księdze wieczystej lub przez złożenie dokumentu do zbioru dokumentów i nie zostaną zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed rozpoczęciem licytacji, nie będą uwzględnione w dalszym toku egzekucji i wygasną z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności.

Komornik Sądowy
Artur Chwalibogowski