



Josep Espuña Garcia

A.I.C.A.T. N° 3464

GESTOR INMOBILIARI

PERIT D'ASSEGURANCES

PERIT JUDICIAL INMOBILIARI



Informe : Carrer Mas Duc, 17
Municipi : Bellcaire d'Empordà.
Província : Girona.
Sol·licitant : Consell Comarcal del Baix Empordà
(2100000023-13216/2023)

INFORME DE TAXACIÓ

Josep Espuña Garcia, amb D.N.I: número 40.288.323M en qualitat de membre de l'Associació de Pèrits Judicials Immobiliaris i de l'Associació de Pèrits d'Assegurances, amb els números d'associat 94 i 2.733 i Al.CAT.: 3464, com a resum de l'informe de taxació que s'adjunta al present i que correspon a l'EXPEDIENT N° 5.379.

MANIFESTA:

Que el VALOR DE TAXACIÓ d'una parcel·la de terreny amb una edificació, situada al carrer Mas Duc, número 17 del municipi de Bellcaire d'Empordà, província de Girona i que les seves dades són:

Registre de la Propietat de Girona número 3, Finca 1356 de Bellcaire d'Empordà

Referència CRU : 17011000095507

Referència cadastral: 8284117EG0588S0001DG

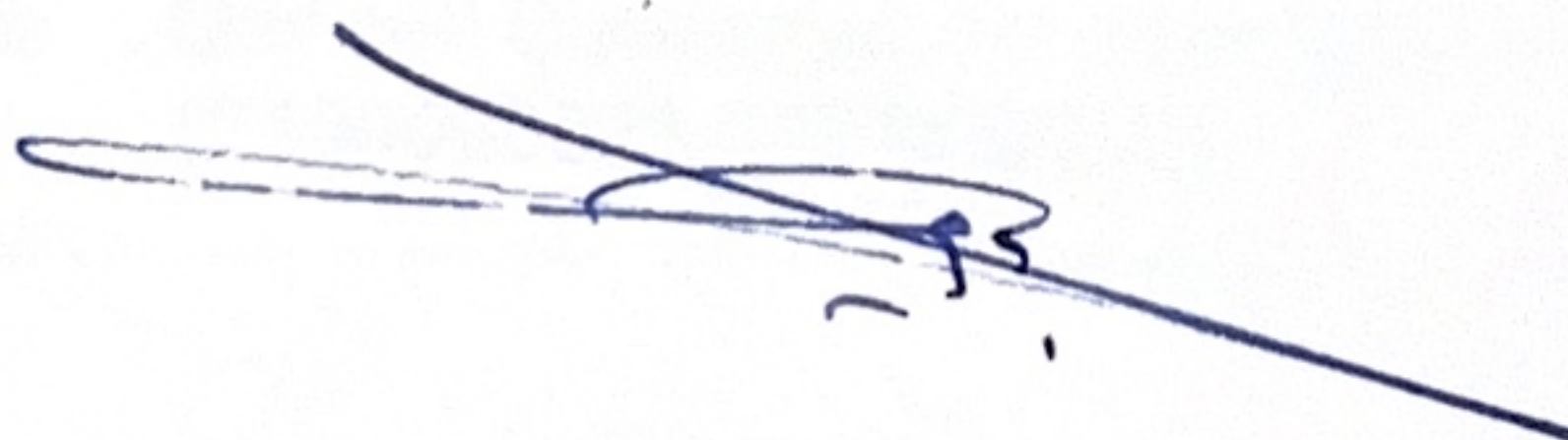
Ascendeix a la quantitat de cent cinquanta-tres mil euros (153.000,00 €).

S'entén que la present valoració del bé s'ha realitzat per l'import net aproximat, que raonablement podria esperar rebre un venedor per la venda del bé en la data de la valoració mitjançant una comercialització adequada i suposant que existeix almenys un comprador potencial, degudament informat de les seves característiques, actuant lliurement i sense interès particular en l'operació.

L'informe que s'adjunta, s'han realitzat sense tenir en compte les càrregues o limitacions que podrien recaure sobre el bé, i que en el seu cas s'hauria de deduir en funció de les circumstàncies que consten en la documentació adjunta.

Així mateix s'ha fet sense perjudici de les prescripcions aplicables a la parcel·la derivades de la legislació sectorial de les seves característiques físiques o de circumstàncies registrals que puguin afectar al seu aprofitament urbanístic i en conseqüència al seu valor de mercat, signant el present document a,

Sant Antoni de Calonge, 18 de juliol de 2025.



IDENTIFICACIÓ

Situació de la Finca: Província : Girona
Municipi : Bellcaire d'Empordà
C. P. : 17.141
Carrer : Mas Duc, 17

Registre de la Propietat de Girona número 3, Finca 1356 de Bellcaire d'Empordà

Referència CRU : 17011000095507

Referència cadastral: 8284117EG0588S0001DG

FINALITAT

Sol·licitant : Consell Comarcal del Baix Empordà (Ref. 2100000023-13216/2023).

Finalitat : Valoració de béns.

CARACTERÍSTIQUES

LOCALITAT I ENTORN

LOCALITAT

Tipus de Nucli: 1ª. Residència
Nombre d'Habitants: 1.000

ENTORN

Entorn:	Urbanització
Consolidació:	Alta
Caracterització:	Habitatges aïllats
Pavimentació:	Sí
Abastament Aigua:	Sí
Il·luminació:	Sí
Aparcament:	No
Autobusos:	Sí
Estacions Tren:	No
Clavegueram:	Sí
Gas :	Sí
Hidrants:	No.
Jardins:	Sí
Comercial:	No
Escolar:	No
Sanitari:	No
Esportiu:	Sí
Restaurants:	Sí
Voreres:	Sí

PARCEL·LA

Tipologia: Parcel·la de terreny de 204,00 metres quadrats, segons el Registre de la Propietat i les dades Cadastrals en la citada parcel·la de terreny hi ha una edificació, La parcel·la té una inclinació aproximada del 1%.

HABITATGE

TIPOLOGIA:

Habitatge unifamiliar de plata baixa, distribuït en diferents dependències i serveis amb la següent distribució, segons el registre de la Propietat, amb una superfície total de 66,50 m2. Construïts i amb la següent distribució; porxo, menjador-sala d'estar amb cuina incorporada, dos dormitoris i un bany.

Segons les dades cadastral té una superfície de 66,00 m2.

En data de construcció aproximada de l'any 1.989

Per la seva valoració se han utilitzat les dades registrals.

INSTAL·LACIONS

Aigua calenta:	No
Calefacció:	No
Aire condicionat:	No
Fusteria interior:	Es desconeix
Fusteria exterior:	Fusta
Armaris emportats:	Es desconeix
Electricitat:	No
Subministrament d'aigua:	No
Aparells Sanitaris:	Es desconeix
Canalització gas:	Es desconeix
Antena Parabòlica:	No
Porter Automàtic:	No
Alarma:	No
Piscina:	No
Barbacoa obra:	Es desconeix
Llar de foc:	Es desconeix
Plaques solars:	No
Garatge:	No

SITUACIÓ URBANÍSTICA

D'acord amb la informació obtinguda, aparentment compleix la normativa urbanística vigent.

SITUACIÓ JURÍDICA

Propietari : Johannes Josephus Wempe $\frac{3}{4}$ parts indivises i Ramon Cornelis Wempe $\frac{1}{4}$ part indivisa.

Usuaris : No.

Arrendament : No.

D'acord amb les informacions obtingudes, l'habitatge ha estat fora d'ús des de fa aproximadament uns 8 anys, ha estat ocupada en diverses vegades i per períodes de temps indeterminats. En l'actualitat les finestres i accessos estan tancats amb tàbics d'obra.

OFERTA

Parcel·les i habitatges de característiques similars: Mitjana.

DEMANDA

Característiques de nivell de renda: Mitjana.

Intensitat de la demanda: Mitjana

EXPECTATIVES

Per anàlisis de la zona, la demanda augmentarà en els propers anys.

COMPROVACIONS

Identificació física mitjançant inspecció ocular des de l'exterior de la finca.

TAXACIÓ

S'ha realitzat un anàlisis de mercat relatiu al segment de parcel·les i habitatges comparables amb el bé analitzat, per localització, tipologia i ús, destinat a obtenir ofertes fermes de preus de compra-venda que degudament homogeneïtzats, permetran identificar el valor unitari mitjà de mercat a considerar en la conclusió de l'informe.

IMPORT TOTAL DE LA VALORACIÓ: 153.000,00 €.

DOCUMENTACIÓ ADJUNTA

En aquest informe, s'hi adjunta con annexa, la següent documentació:

Certificació Registre de la Propietat.

Fitxa cadastral.

Plànols de situació.

Fotografies des de l'exterior de l'habitatge

Còpia de l'avís, un dipositat a la bústia de l'entrada de l'habitatge i un altre fixat a la caixa del comptador de la llum en data 14.07.2025 12:00 hores.

Certificación Registral expedida por:

IGNACIO LÁZARO VELO

Registrador/a de la Propiedad titular de REGISTRO DE GIRONA 3

c/Riu Freser, 80
17003 - GIRONA (GIRONA)

Teléfono: 972200854

Fax: 972221275

Correo electrónico: girona3@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

CONSELL COMARCAL DEL BAIX EMPORDA

con DNI/CIF: P6700009A

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: F56QU71M9

(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia: 2100000023 ha

IGNACIO LÁZARO VELO, REGISTRADOR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GIRONA NUMERO TRES.

CERTIFICO: Que en vista de lo que se interesa en la precedente instancia suscrita el día 8 de julio de 2025, por el **CONSELL COMARCAL DEL BAIX EMPORDA**, con CIF. P6700009A, presentada telemáticamente a las 13:42:49 horas del día 8 de julio de 2025, según **asiento 1376 del diario 2025**, he examinado en todo lo necesario los libros del Archivo a mi cargo y de ellos resulta:

PRIMERO.- Que la **FINCA NÚMERO 1356 DE BELLCAIRE**, Código registral único: 17011000095507, consta inscrita al folio electrónico y se describe como sigue:

URBANA.- Parcela de terreno, sita en término de Bellcaire, de **cabida** unos doscientos cuatro metros cuadrados; **lindante:** al frente, Norte, con calle de la Parcelación; izquierda entrando, con parcela número dieciséis; derecha, con parcela número dieciocho; y fondo, con el señor Quintana. Es la parcela número diecisiete de la Parcelación Mas Duc. Sobre dicho terreno hay una **casa en construcción** de planta baja, cubierta de tejado, tiene una superficie construida de sesenta y seis metros cincuenta decímetros cuadrados y consta de porche, comedor-estar con cocina incorporada, dos dormitorios y baño.

Referencia catastral: NO CONSTA.

SEGUNDO.- Que consta actualmente inscrita a favor de don **JOHANNES JOSEPHUS WEMPE**, con N.I.E. X1501810W, en cuanto a **tres cuartas partes indivisas**, por título de compra, en virtud de escritura autorizada el dieciséis de marzo de mil novecientos ochenta y nueve, por el Notario de L'Escala, don Federico Sampol Bérnago, que motivó su **inscripción 4ª**, de fecha 18 de abril de 1989; y a favor de don **RAMON CORNELIS WEMPE**, en cuanto a la **restante cuarta parte indivisa con sujeción a su régimen matrimonial**, por título de compra, en virtud de escritura autorizada el diez de octubre de mil novecientos ochenta y nueve, por el Notario de L'Escala, don Federico Sampol Bérnago, que motivó su **inscripción 6ª**, de fecha 20 de noviembre de 1989.

TERCERO.- Que se halla en la siguiente situación de **CARGAS**, que se transcriben como siguen:

1.- Una **HIPOTECA** a favor de **BANCA CATALANA, SOCIEDAD ANONIMA**, para responder de tres millones novecientas mil pesetas de principal; un millón quinientas setenta y nueve mil quinientas pesetas de intereses y trescientas noventa mil pesetas de costas. Plazo: diez años a partir del día primero de febrero de mil novecientos noventa. Tasada en seis millones quinientas cincuenta y nueve mil ochocientas setenta y cinco pesetas. Formalizada en escritura autorizada el día cinco de agosto de mil novecientos ochenta y ocho, por el Notario de L'Escala, don Federico Sampol Bérnago. Resultante de la **inscripción 2ª**, de fecha 14 de septiembre de 1988.

2.- Una **HIPOTECA** a favor de **BANCA CATALANA S.A.**, para responder de setecientas cincuenta mil pesetas de principal; tres anualidades de intereses hasta un máximo de trescientas veintiséis mil doscientas cincuenta pesetas; y de doscientas cincuenta mil pesetas para costas y gastos. Plazo: noventa y seis meses, a partir del día primero de abril de mil novecientos ochenta y nueve. Tasada para subasta en siete millones setecientas setenta y siete mil ochocientas dieciséis pesetas. Formalizada en escritura autorizada el día dieciséis de marzo de mil novecientos ochenta y nueve, por el Notario de

L'Escala, don Federico Sampol Bérghamo. Resultante de la **inscripción 5ª**, de fecha 18 de abril de 1989.

3.- Un **EMBARG** a favor de **l'AJUNTAMENT DE BELLCAIRE D'EMPORDA**, per un total import del dèbit de **8.355,33 € euros**, que es desglossen en: 3.557,59 € euros per principal; 711,53 € euros de recàrrec de constrenyiment; 950,49 € euros d'interessos de demora; i 3.135,72 € euros per a costes pressupostades del procediment i liquidació definitiva dels interessos de demora; segons expedient administratiu de constrenyiment número **2100000023-213/2025**, que es tramita en el Consell Comarcal del Baix Empordà, en virtut de manament de deu de gener de l' any dos mil vint-i-cinc, signat pel senyor Narcís Bahí Colomer, Recaptador del citat Consell i diligència dictada el deu de gener de l' any dos mil vint-i-cinc. Anotat amb la **lletra D**, de data 16/01/2025. Amb la mateixa data s'expedeix la **CERTIFICACIÓ DE CÀRREGUES**.

CUARTO.- Asientos vigentes pendientes de despacho sobre la finca:
NO hay documentos pendientes de despacho.

Expedida esta certificación en Girona, a la fecha de la firma.



ADVERTENCIA

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 actualmente Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 actualmente Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por IGNACIO LÁZARO VELO registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GIRONA 3 a día nueve de julio del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 21701127B0F00009

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8284117EG0588S0001DG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL MAS DUC 17

17141 BELLCALRE D'EMPORDA [GIRONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 66 m2

Año construcción: 1989

Construcción

Destino

VIVIENDA

Escalera / Planta / Puerta

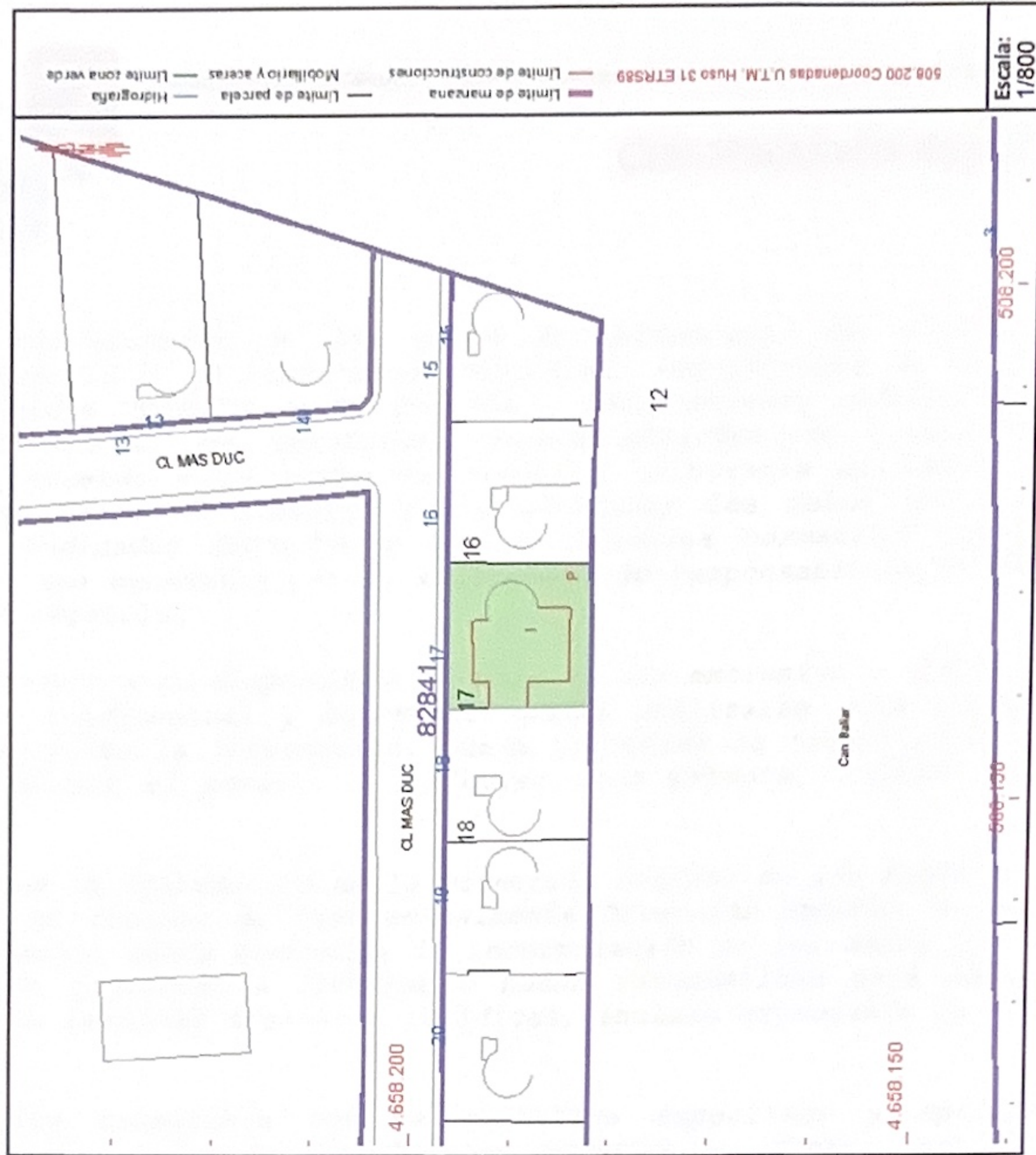
Superficie m²
66

PARCELA

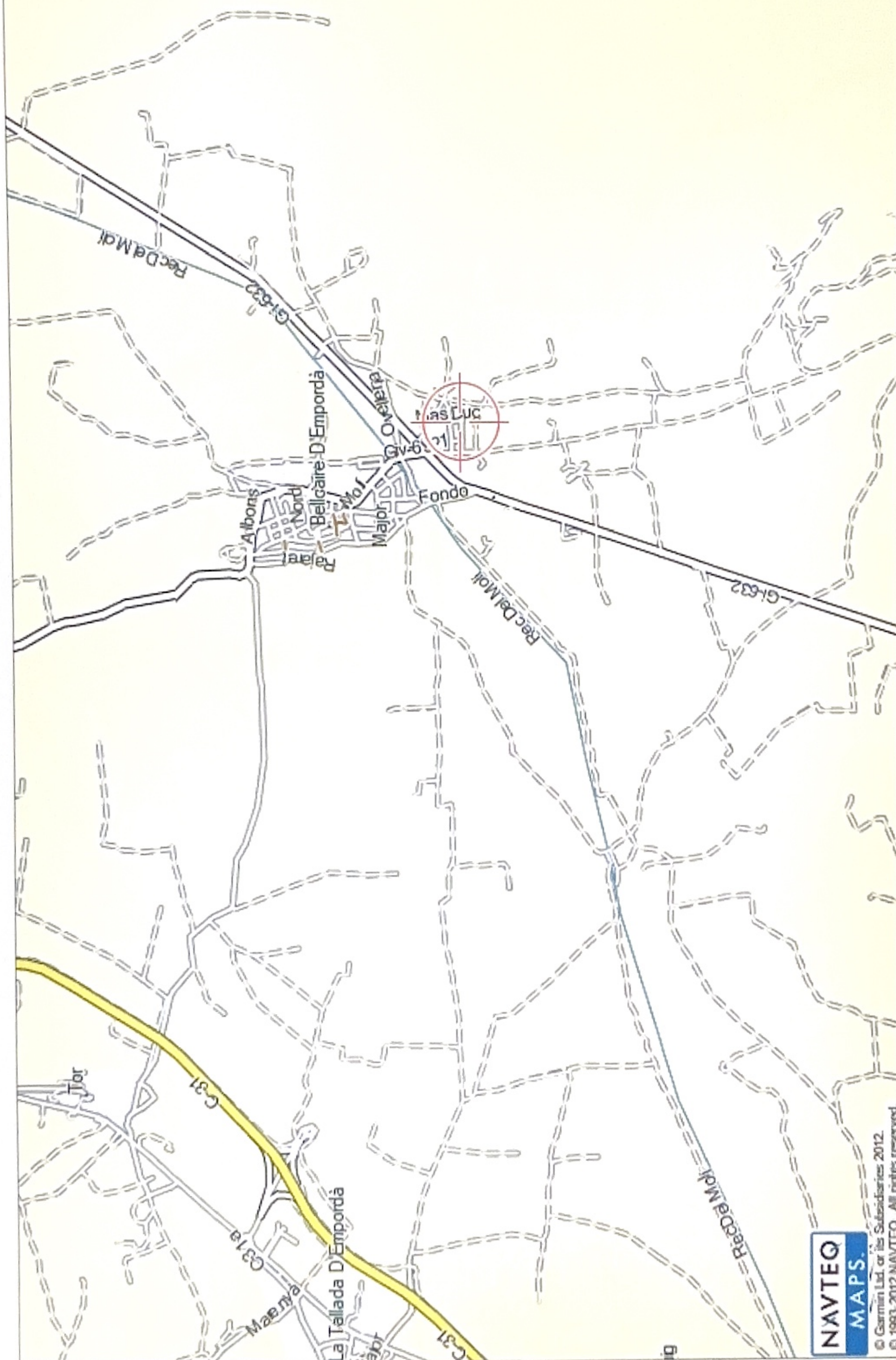
Superficie gráfica: 204 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



700 m

NAVTEQ
MAPS

© 1993-2012 NAVTEQ. All rights reserved.



Josep España Garcia
PERITO DE SEGUROS
PERITO JUDICIAL INMOBILIARIO






Josep España García
 PERITO DE SEGUROS
 PERITO JUDICIAL INMOBILIARIO
 C/. Emperador 10.





**Josep Espuña Gascón**
PERITO DE SEGUROS
PERITO JUDICIAL INMOBILIARIO



SR. PROPIETARI /PROPIETARIO /PROPIETAIRE /OWNER

**AVÍS MOLT IMPORTANT / AVISO MUY IMPORTANTE / AVIS
TRÈS IMPORTANT / VERY IMPORTANT ANNOUNCEMENT**

Expedient 13216/2023

CATALÀ

El Servei de Recaptació del Consell Comarcal del Baix Empordà ha demanat el peritatge d'aquesta finca per a iniciar els tràmits de subhasta per impagament de deutes tributaris o altres de dret públic.

En cas de que no hagueu rebut cap notificació prèviament (perquè el Servei de Recaptació no té actualitzada l'adreça o per qualsevol altra causa) podeu posar-vos en contacte amb nosaltres i us informarem dels detalls del vostre expedient.

CASTELLANO

El Servicio de Recaudación del Consell Comarcal del Baix Empordà ha encargado el peritaje de esta finca para iniciar los trámites de subasta por impago de deudas tributarias u otras de derecho público.

En caso de que no haya recibido ninguna notificación anteriormente (bien porque el Servicio de Recaudación no tiene actualizados sus datos o por cualquier otra causa) puede ponerse en contacto con nosotros y le informaremos de los detalles de su expediente.

FRANÇAIS

Le Service des Impôts du Consell Comarcal del Baix Empordà fait la valoration de cette propriété pour faire la vente aux enchères puisqu'il y a des dettes fiscales impayées

Si vous n'avez pas reçu des notifications à l'avance, s'il vous plaît entrez en contact avec nous et nous allons vous informer des détails de votre cas

ENGLISH

An auction process has been started for unpaid taxes of this property by Consell Comarcal's del Baix Empordà tax service.

If you have not received any notification please do not hesitate to contact us. We will inform you about the details of your case.

**CONSELL COMARCAL DEL BAIX EMPORDÀ – SERVEI DE RECAPTACIÓ -Carrer
dels Tarongers, 12 (Can Salamó) 17100 LA BISBAL D'EMPORDÀ – Tel 00 34
972640924 Fax 00 34 972645544 e-mail: recaptacio@baixemporda.cat**

CÒPIA