INFORME PERICIAL

SERVICIO COMÚN DE REGISTRO Y REPARTO
JUZGADOS DE A CORUÑA
14 ENE. 2025
ENTRADA
Nº 4659

ASPEJURE ASOCIACIÓN PROFESIONAL COLEGIAL
DE PERITOS JUDICIALES DEL REINO DE ESPAÑA
Serrano Pino, Manuel
N.º Asociado: 02385
Visado N.º: 2501130238501
De fecha: 13-01-2025
VISADO

Asunto:	TASACIÓN INMOBILIARIA
Peticionario:	JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N.º 8 DE A CORUÑA
Procedimiento:	EJECUCIÓN DE TITULOS JUDICIALES 0000012 / 2023
Fecha Informe:	CATORCE DE ENERO DE 2025
Perito Tasador:	MANUEL SERRANO PINO

XULGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 8
15 ENE. 2025
A CORUÑA

INDICE

1) IDENTIFICACIÓN DEL PERITO

2) DESTINATARIO DEL INFORME

3) OBJETO DEL INFORME

4) COMPROBACIÓN Y DOCUMENTACIÓN

5) LOCALIZACIÓN E IDENTIFICACIÓN

6) ENTORNO

7) METODOLOGÍA APLICADA

8) RESUMEN DE INFORMACIÓN DE MERCADO

9) DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

10) VALORACIÓN TERRAZA

11) CONCLUSIONES

ANEXOS

- Información Registral pág. 14-16
- Datos Catastrales del Edificio pág. 17
- Mapas de Situación pág. 18
- Reportaje Fotográfico pág. 19-21
- Visado pág. 22

1) IDENTIFICACION DEL PERITO

Nombre: Manuel Serrano Pino

D.N.I.: 15.928.636-D

Dirección: Rúa Constitución, 18 (15179) Montrove – Oleiros (A Coruña)

Tel.: 629 17 97 12

Email: serranopino@gmail.com y 02385@peritojudicial.pro

Perito Judicial en Tasaciones Inmobiliarias, Valoración y Pericia Judicial Inmobiliaria. Ingeniero Técnico Industrial por el Instituto Politécnico de San Sebastián. Formador Ocupacional por la Xunta de Galicia y Agente Inmobiliario.

Colegiado N.º 02385 por la Asociación de Peritos Judiciales del Reino de España. ASPEJURE

Promesa de decir verdad

En cumplimiento del artículo 335.2 de le L.E.C, el perito autor de la presente tasación pericial, manifiesta, bajo promesa, que ha actuado con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, siendo conocedor de las sanciones penales en las que podría incurrir si incumpliese mi deber como perito

2) DESTINATARIO DEL INFORME

Identificación del solicitante del encargo

Peticionario: Juzgado de Primera Instancia N.º 8 de A Coruña

Procedimiento: ETJ Ejecución de Títulos Judiciales 0000012 / 2023

Asunto: Valoración de la finca de Oleiros número: 18413 CRU: 15017000184540

ASPEJURE
VISADO:
25011302385O1
13-01-2025

3) OBJETO DEL INFORME

Determinar el valor de mercado de la siguiente finca:

Registro de la propiedad de A Coruña Nº 3

Finca número 18413 de OLEIROS

Código Registral Único: 15017000184540

Tomo 2838 - Libro 468 - Folio 151 - Alta 4

Referencia Catastral: 0785506MH6918N0030XR

Se adjunta Nota simple del Registro de la Propiedad de fecha 16 de diciembre de 2024.

- Pag. 14-16 del Anexo

4) COMPROBACIONES Y DOCUMENTACION

Al comprobar el documento de Decreto de designación de Perito en el Registro de la Propiedad se observa que la Referencia Catastral no coincide con la descripción de la finca.

El Registro de la Propiedad me informa que se ha procedido a la modificación de la Referencia Catastral con fecha 29 de septiembre de 2024. Al detectarse un error de transcripción de la inscripción original que data del año 1998

La modificación de la Referencia Catastral se produce como consecuencia de la solicitud del Mandamiento Judicial al Registrador del Registro de la Propiedad Nº 3 de A Coruña de fecha 26 de Julio de 2024 para la certificación acreditativa de la titularidad del dominio y demás derechos sobre la finca inscrita en el Tomo 2838, Libro 468 de Oleiros, Folio 151, Finca de Oleiros nº 18413, CRU: 15017000184540

5) LOCALIZACIÓN E IDENTIFICACIÓN

Dirección de la Vivienda

Vivienda en ático en la rúa Xuncal nº 22 – 4º planta en Perillo, parroquia de Santa Leocadia de Alfoz, municipio de Oleiros. C.P. 15172

ASPEJURE
VISADO:
25011302385O1
13-01-2025

Descripción de la vivienda

Año de construcción, 1975. La comprobación del estado del inmueble se ha limitado a una inspección ocular, efectuada el día 27 de diciembre de 2024, sin haberse realizado ensayos específicos que tengan como finalidad investigar el estado de la estructura o los vicios ocultos.

El inmueble tiene su acceso a través del rellano de la 4º planta del edificio. La entrada al edificio de 4 plantas se realiza por el portal núm. 22 en la rúa Xuncal.

Tiene una superficie de Ochenta y Cinco metros y cincuenta decímetros cuadrados - 85,50 m2 -. Y unida a la vivienda una terraza a su frente de cuarenta y cuatro metros cuadrados - 44 m2 -. La vivienda se compone de vestíbulo, cocina, lavandería, pasillo, tres habitaciones, un baño, aseo y sala de estar. Los suelos son de gres en baños, cocina y lavandería. Y de material sintético en el resto.

Las paredes de cocina, lavandería, baño y aseo de azulejo cerámico. Las paredes y techo son de yeso pintado en toda la vivienda. La carpintería interior de madera y la exterior es de aluminio.

A la terraza se accede el desde el interior de la vivienda a través de una puerta que se encuentra en el vestíbulo.

La terraza, de uso privativo, transcurre longitudinalmente a la vivienda con ventanas hacia la misma desde el aseo, baño, dos habitaciones y sala de estar. El suelo es de gres y está en perfecto estado de conservación como consecuencia de la reforma llevada a cabo en el edificio. Está totalmente descubierta y orientada al oeste.

El edificio acaba de reformar las fachadas principales, patios y terrazas con un sistema de aislamiento térmico exterior (Sate) para la mejora de eficiencia energética.

El edificio no dispone de ascensor y los elementos comunes - portal, escaleras y rellanos - están en un estado aceptable.

Régimen de ocupación

El inmueble se encuentra libre de inquilinos

ASPEJURE
VISADO:
2501130238501
13-01-2025

Estado del inmueble

La vivienda no dispone de suministros (agua, luz, gas, etc.) y las instalaciones de los mismos están en un estado defectuoso o incompleto.

Parte de los suelos, paredes, techos, puertas y ventanas están afectados por distintos grados de deterioro que hacen que el estado general de la vivienda sea deficiente, no reuniendo actualmente las condiciones mínimas de habitabilidad.

El estado de conservación

En general es malo por lo que necesita importantes reformas en todas las estancias.

La terraza, que está totalmente descubierta. Al haberse reformado junto con la fachada está en perfecto estado.

Comprobaciones urbanísticas

Una vez realizadas las comprobaciones anteriores, no se han encontrado indicios de incumplimiento de la normativa urbanística.

6) ENTORNO

Tipo de núcleo: Núcleo Urbano

Actividad dominante: Viviendas de 1º y 2º residencia y locales comerciales.

Antigüedad del Edificio: Año de construcción 1975 - 50 años

Grado de consolidación del entorno: 100%

Antigüedad media de los edificios del entorno: 30-50 años

Nivel de renta: Media/Media alta

Significado del entorno: Casco urbano.

Equipamiento y Comunicaciones del Entorno

Las infraestructuras propias del entorno (alumbrado, alcantarillado, vías públicas, aparcamientos y abastecimientos) son las correctas con un estado de conservación y calidad buena o muy buena.

El equipamiento comercial, deportivo, escolar, religioso, asistencial y de zonas verdes es el apropiado a las necesidades de la población. Disponiendo en el entorno de una playa (Sta. Cristina) y un gran paseo marítimo.

Las comunicaciones viales del entorno con el resto de núcleos de población adyacentes son buenas o muy buenos. El transporte público se realiza a través de las líneas de buses interurbanos y la cantidad y la frecuencia con la que conectan la zona con el centro de A Coruña y otros barrios de la ciudad son adecuadas.

7) METODOLOGIA APLICADA

Esta valoración se ha realizado de acuerdo con la legislación actual, sobre normas de valoración de Bienes Inmuebles. Orden ECO 805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles.

Para ello se ha utilizado el **Método de Comparación.**

El método de comparación está basado en el principio de sustitución o de equivalencia funcional, según el cual el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características.

Mediante este método se determina el **Valor de Mercado** de un determinado bien inmueble.

Este método consiste en valorar el bien que se va a tasar comparándolo con otros bienes de características y cualidades similares, llamados testigos y cuyo valor sea conocido. Al aplicarlo se corrigen las diferencias a través de coeficientes de homogenización.

Debido a la singularidad del Bien Inmueble a tasar Vivienda de 85,50 m2 y Terraza de 44 m2 se procede a valorar cada uno de los elementos por separado.

Al estar vinculada la terraza a la vivienda se procede a calcular en primer lugar el Valor de Mercado de la Vivienda. Posteriormente se calculará el grado vinculación de la terraza con la vivienda y así poder calcular el valor de esta.

ASPEJURE
VISADO:
25011302385O1
13-01-2025

8) RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

Los testigos seleccionados para realizar la comparación se encuentran todos ellos en la misma zona, son de una antigüedad, calidad constructiva y características similares.

Las principales cualidades y características consideradas para determinar el valor de mercado de este tipo de inmueble son: Estado del edificio, zonas comunes, antigüedad, altura de la vivienda, ascensor, trastero, garaje, superficie construida, n.º de baños y n.º de habitaciones estado conservación de la vivienda, orientación.

Análisis del segmento del mercado inmobiliario de comparables.

Datos de los testigos recopilados entre el día 25 de diciembre y el 31 de diciembre de 2024.

COMPARABLES							
Características	**Vivienda a Tasar**	**Testigos** 1	2	3	4	5	6
	Rúa	Rúa	Rúa	Rúa	Avda.	Avda.	Rúa
Dirección	**Xuncal, 22**	Xuncal, 3	Xuncal, 16	Miguel Servet, 3	Che Guevara, 39	R. de Castro,204	Xuncal, 7
Vendedor		Rias Altas	Terre	Casabella	Incor	Acs Oleiros	Fingal
Tel.		981220730	649615148	981160316	981922050	679900834	981639600
Estado de la edificación	**Bien**	algo peor	algo peor	algo peor	Peor	peor	peor
Zonas comunes/entorno	**Bien**	Igual	Igual	Igual	Algo peor	Igual	algo peor
Antigüedad en Años	**50**	55	48	49	60	39	49
Altura de la vivienda	**4**	1	2	3	1	2	2
Ascensor	**No**	No	No (*)	No	No	No	No
Trastero	**No**	No	No	No	No	Si	No
Garaje	**No**	No	No	Si	No	Si	No
Superficie Construida	**85**	85	100	110	117	76	85
Nº de Baños	**1+1/2**	1+1/2	2	2	2	1	2
Estado baños	**Muy Mal**	Mejor	Igual	Mejor	Mejor	mejor	Muy bueno
Estado Cocina	**Muy Mal**	Mejor	Igual	Mejor	Mejor	algo mejor	Muy bueno
Estado de la vivienda	**Mal**	Mejor	Igual	Mejor	Mejor	Mejor	Muy bueno
Nº de Habitaciones	**3**	3	3	3	3	2	2
Vistas, orientación	**Bien**	algo peor	algo peor	algo peor	Peor	algo peor	Peor
P. Venta		*179.000 €*	*205.000 €*	*180.000 €*	*185.000 €*	*145.000 €*	*225.000 €*
Precio de venta €/m2		*2.105,88 €*	*2.050,00 €*	*1.636,36 €*	*1.581,20 €*	*1.907,89 €*	*2.647,06 €*

(*) aprobada la instalación

ASPEJURE
VISADO:
2501130238501
13-01-2025

9) DATOS Y CALCULO DE VALORES TÉCNICOS

Homogenización de precios. Es el proceso por el cual se analizan cada una de las cualidades y características del inmueble que se tasa en relación con otros inmuebles comparables. A continuación, se aplican los coeficientes correctores en función de su relación con el inmueble a tasar, con el objeto de deducir, por comparación entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa para el inmueble a tasar. Y obtendremos los valores siguientes:

Valor Homogeneizado. Es el valor de resultante de la aplicación de la homogenización en cada uno de los testigos.

Valor Medio Homogeneizado. Es el valor de mercado resultante de la media de la homogenización de todos los testigos. Al valor resultante le aplicamos el margen de negociación y comercialización adecuado a este caso. (10%)

Con ello obtendremos un VALOR UNITARIO del m2 de inmueble. Que multiplicado por los m2 del inmueble a tasar supondrá el **valor de mercado** del mismo.

PERITOS JUDICIALES DEL REINO DE ESPAÑA - ASPEJURE ASOCIACIÓN PROFESIONAL COLEGIAL
ASPEJURE
VISADO:
2501130238501
13-01-2025

Ajuste del valor por comparación. Tabla de homogenización.

Coeficientes aplicados para la comparación de variables: Comprendidos entre **0,90** para una característica Mucho Mejor y **1,10** para una Mucho Peor

Valor = 1 a la vivienda a tasar

	Testigos					
	1	2	3	4	5	6
Dirección	Rúa Xuncal, 5	Rúa Xuncal, 16	Rúa Miguel Servet, 3	Avda. Che Guevara, 39	Avda. Rosalia Castro, 204	Rúa Xuncal, 7
Estado de la edificación	1,05	1,05	1,05	1,1	1,05	1,05
Zonas comunes/entorno	1	1	1	1,025	1	1,025
Antigüedad en Años	1,025	1	1	1,05	0,95	1
Altura de la vivienda	0,9	0.95	1	0,9	0,95	0,95
Ascensor	1	0,95	1	1	1	1
Trastero	1	1	1	1	0,9	1
Garaje	1	1	0,9	1	0,9	1
Superficie Construida	1	0,95	0,9	0,9	1,05	1
Nº de Baños	1	0,975	0,975	0,975	1,05	0,975
Estado Baños	0,95	1	0,95	0,95	0,95	0,9
Estado Cocina	0,95	1	0,95	0,9	0,95	0,9
Estado de la vivienda	0,95	1	0,95	0,95	0,95	0,9
Nº de Habitaciones	1	1	1	1	1,025	1,025
Vivienda Exterior/Interior	1,025	1,025	1,025	1,05	1,025	1,05
Coeficiente resultante	0,851	0,899	0,729	0,797	0,762	0,782
Precio M2 sin homogeneizar	*2.105,88*	*2.050,00*	*1.636,36*	*1.581,20*	*1.907,89*	*2.647,06*
Valor homogeneizado M2	1.792,60	1.842,95	1.192,48	1.260,84	1.454,36	2.070,36

Precio Medio M2 homogeneizado 1602,27

Ajuste por Negociación y Comercialización. Precio m2 1.442,04 € M2

VALOR UNITARIO del M2 de la Vivienda 1.442,04 €

PERITOS JUDICIALES DEL REINO DE ESPAÑA - ASPEJURE ASOCIACIÓN PROFESIONAL COLEGIAL DE PERITOS JUDICIALES
ASPEJURE
VISADO:
2501130238501
13-01-2025

10) VALORACION TERRAZA

La Orden ECO 805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles en su artículo 5 apartado d), indica que también deberán valorarse con precio unitario diferente la superficie de los espacios exteriores que por su superficie, características y funcionalidad tiene un valor independiente al de la vivienda y será objeto de valoración y justificación indicando los criterios seguidos para ello.

Criterios evaluables de la TERRAZA

		Calif.	Nota	Pond.	Peso
1	**Tamaño - Superficie**	5			
	Menor de 15 m2	4			
	Entre 15 m2 y 30 m2	3		1,5	
	Entre 30 m2 y 60 m3	2			
	Entre 60 m2 y 90 m2	1			
	Superior a 90 m2				
2	**Relacion con resto de la vivienda**	Calif.	Nota	Pond.	Peso
	A nivel de la viv. Da frente a estar o comedor o cocina	5			
	A nivel de la viv. Da frente a dormitorios.	4			
	A nivel de la viv. Da frente a lavaderos, servicios, trastero	3		1,5	
	A distinto nivel de la viv. con fácil y cómodo acceso.	2			
	A distinto nivel de la viv. con difícil e incómodo acceso.	1			
3	**Forma y regularidad**	Calif.	Nota	Pond.	Peso
	Totalmente regular o rectangular, con ancho mínimo >2m	5			
	Mayoritariamente regular con alguna zona irregular.	4			
	Equilibrio Entre zonas regulares e irregulares.	3		1,5	
	Mayoritariamente irregular con alguna zona regular.	2			
	Lineal, perimetral, irregular, ancho máximo < 1,5m.	1			
4	**Privacidad y dominancia**	Calif.	Nota	Pond.	Peso
	Total privacidad respecto vecinos y edificios del entorno.	5			
	Total privacidad respecto vecinos o edificios del entorno.	4			
	Privacidad media respecto vecinos y/o edif. del entorno.	3		1,00	
	Deficiente privacidad respecto vecinos o edif. del entorno.	2			
	Deficiente privacidad respecto vecinos y edif. del entorno	1			
5	**Vistas y asoleo**	Calif.	Nota	Pond.	Peso
	Excelentes vistas y asoleo	5			
	Excelentes vistas o asoleo.	4			
	Vistas y asoleos medios.	3		1,00	
	Carente o deficientes vistas o asoleo.	2			
	Carente o deficientes vistas y asoleo	1			
6	**Proporción con resto de la vivienda**	Calif.	Nota	Pond.	Peso
	Representa menos del 20%.	5			
	Entre el 20% y el 40%.	4			
	Entre el 40% y el 80%.	3		0,5	
	Entre el 80 % y el 150%.	2			
	Supera el 150%.	1			
7	**Obstáculos**	Calif.	Nota	Pond.	Peso
	Superficie Carente de cualquier obstáculo.	5			
	Algún obstáculo que favorece el uso de la superficie.	4			
	Algún obstáculo que no limita el uso de la superficie.	3		0,5	
	Algún obstáculo que limita el uso de la Superficie	2			
	Muy triturada por obstáculos que limitan su utilización	1			

Para valorar la terraza se utilizará un Coeficiente de Vinculación (CV) que es la relación entre el elemento principal (vivienda) y la superficie vinculada (terraza) el cual se obtiene al asignar una nota en función de la calificación de cada parámetro, para posteriormente, aplicar la ponderación a la misma y obtener el Peso del CV. Finalmente, de la suma de todos los Pesos obtenidos, resulta el CV de aplicación (en tanto %).

Coeficiente de Vinculación de la TERRAZA

		Calif.	Nota	Pond.	Peso
1	**Tamaño – Superficie (al 100%)**				
	Entre 30m2 y 60m2	3	3	1,50	4,50
2	**Relación con resto de la vivienda**				
	A nivel de la viv. Da frente a estar o comedor o cocina.	5	5	1,50	7,50
3	**Forma y regularidad Calif.**				
	Totalmente regular o rectangular, con ancho mínimo >2m.	4	4	1,50	6,00
4	**Privacidad y dominancia Calif. Nota Pond. Peso**				
	Total privacidad respecto vecinos o edificios del entorno.	4	4	1,00	4,00
5	**Vistas y asoleo Calif**				
	Excelentes vistas y asoleo.	4	4	1,00	4,00
	Proporción con resto de la vivienda Calif. Nota Pond.				
6	**Peso**				
	Entre el 40% y el 80%.	3	3	0,50	1,50
7	**Obstáculos Calif.**				
	Superficie Carente de cualquier obstáculo.	5	5	0,50	2,50
	COEFICIENTE DE VINCULACION				**30,00**

Valor de la Superficie Vinculada (terraza) = Valor del m2 de Mercado de la vivienda por el Coeficiente de Vinculación

Valor m2 vivienda = 1.442.04 * 0.30 = **432.61 €.** Valor Unitario M2 Terraza

11) CONCLUSIONES

El valor de tasación corresponde al Valor de Mercado calculado por el método de comparación, de acuerdo con lo establecido en la ley sobre normas de valoración de bienes inmuebles. Teniendo en cuenta las consideraciones anotadas y estimando como suficientes los estudios realizados al fin perseguido, establezco según mi leal y técnico criterio la siguiente conclusión:

Elemento	Superficie m2	Valor unitario (€/m2)	Valor Total (€)
VIVIENDA	85,5	1.442,04	123.294,42
TERRAZA	44	432,61	19.034,84

La vivienda objeto de esta tasación tiene un precio de 142.329,26 €

VALOR DE MERCADO del inmueble objeto de la pericia:

142.329 €

(Ciento Cuarenta y Dos Mil Trescientos Veintinueve)

Siendo este mi criterio que, someto, a otro mejor fundado.

En A Coruña, a 14 de Enero de 2.025

FIRMA

SELLO

PERITO JUDICIAL Manuel Serrano Pino Nº 02385 ASPEJURE

Fdo.: Manuel Serrano Pino

Asociado-Colegiado Adscrito a ASPEJURE N.º 02385

ANEXOS

- NOTA SIMPLE INFORMATIVA -

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE A CORUÑA Nº 3

Fecha de Emisión: DIECISÉIS DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO
Expedida a solicitud de: SERRANO PINO, MANUEL
Causa o interés legítimo: Valoración Judicial.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

FINCA NÚMERO 18413 DE OLEIROS
CRU: 15017000184540

URBANA.-Número dieciséis. PISO CUARTO o ÁTICO, de la casa número veintidós de la Rúa Xuncal, en el lugar de Perillo, parroquia de Santa Leocadia de Alfoz, municipio de Oleiros. Es un local destinado a vivienda que ocupa parte de la planta alta cuarta del cuerpo de la izquierda del edificio, o sea el que tiene su acceso por el PORTAL NÚMERO UNO. Tiene una superficie de ochenta y cinco metros cincuenta decímetros cuadrados -85,50m²-, y unida una terraza a su frente de cuarenta y cuatro metros cuadrados -44m²-. Su acceso se realiza desde la calle a través del portal señalado con el número UNO y sus escaleras correspondientes. Linda, con relación a la fachada principal del edificio: FRENTE, espacio que vuela sobre la calle particular de su situación; DERECHA entrando, piso cuarto o ático del cuerpo de la derecha del edificio; IZQUIERDA, en parte, terraza destinada a tendedero para las viviendas centro a letra B de este cuerpo del inmueble y, en parte, hueco y meseta de las escaleras; y ESPALDA, finca de Don Luis Padín López y, en parte, espalda que vuela sobre el patio del piso primero izquierda o letra C de este cuerpo del edificio. CUOTA: Le corresponde una cuota de participación de cuatro centésimas y cinco milésimas -4,5%-. REFERENCIA CATASTRAL: 0785300NH6918N0030KR.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F./N.I.P.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
GARCIA VAZQUEZ, FERNANDO	78.781.511-R	2838	468	151	4
SANTIN VILAS, MARIA DOLORES	32.762.185-F				

100,0000000% TOTALIDAD del pleno dominio con carácter ganancial por título de compra venta.

TIENE A SU FAVOR, por razón de procedencia, las SERVIDUMBRES de paso, luces y vistas, y todas las demás de la vía pública que refiere la inscripción 2ª de la finca matriz -CRU 15017000639675 - registral 16250-, obrante al folio 50 del libro 173 de Oleiros.

SE HACE por la Reglamentación de la Comunidad que expresa la inscripción 5ª de la finca matriz -CRU 15017000639675 - registral 16250-, obrante al folio 51 del libro 173 de Oleiros.

CARGAS (SALVO AFECCIONES FISCALES POR PROCEDENCIA)

GRAVADA con una HIPOTECA constituida a favor del BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A., sobre esta finca y una participación indivisa en otra, en garantía de un préstamo de 10.500.000 pesetas -63.106,77 Euros- de principal; RESPONDIENDO LA FINCA DE ESTE NÚMERO DE: 10.000,000 pesetas -60.101,21 Euros- de principal; de sus intereses ordinarios, periódicos y variables, de un año, al tipo máximo del 18% anual, hasta un máximo de 1.800.000 pesetas -10.818,22 Euros-; de los intereses moratorios de tres años al tipo nominal anual máximo del 19%, hasta un máximo de 5.700.000 pesetas -34.257,69 Euros-; de las costas y gastos de ejecución, tanto judicial como extrajudicial, en su caso, hasta un máximo del 20% del capital, esto es, 2.000.000 pesetas -12.020,24 Euros-; y de los gastos extrajudiciales directamente relacionados con la conservación de la garantía, hasta un máximo del 5% del capital, esto es, 500.000 pesetas -3.005,06 Euros-. PLAZO: El préstamo tendrá una duración hasta el día 1 de septiembre de 2018, y se amortizará mediante el pago de 240 cuotas mensuales, comprensivas de capital e intereses, la primera de las cuales se pagará el día 1 de octubre de 1998 y la última el día del vencimiento del préstamo. A efectos procesales se tasó esta finca para SUBASTA en 12.298.000 pesetas -73.912,47 Euros-, y se señaló como DOMICILIO legal para práctica de requerimientos, notificaciones y citaciones el que haya lugar el de Rúa Xuncal, nº22, Perillo, Oleiros -A Coruña-. ESCRITURA otorgada el 7 de agosto de 1998 ante el Notario de Sada, Andrés Cancela Ramírez de Arellano. Inscripción: 6ª. Fecha de la inscripción: 22 de septiembre de 1998.

C.S.V. - 25501710297E992A

COLEGIO OFICIAL DE PERITOS JUDICIALES DEL REINO DE ESPAÑA - ASPEJURE ASOCIACIÓN PROFESIONAL
ASPEJURE
VISADO:
2501130238501
13-01-2025

CERTIFICACIÓN: El 30 de mayo de 2017 se expidió certificación del dominio y cargas de la finca en cumplimiento del artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en virtud de Mandamiento expedido el 1 de abril de 2014 por el Juzgado de 1ª Instancia Nº12 de A Coruña, en el procedimiento de Ejecución Hipotecaria nº 288/2013-A1..

La hipoteca grava esta finca y que motivó la inscripción 5ª, constituida a favor del Banco Español de Crédito S.A., que fue absorbida por el Banco Santander S.A., fue CEDIDA a ANTONIO LUIS ABAD BUJÁN, separado judicialmente, con carácter privativo, por el precio de 28.477 Euros, por la inscripción 6ª, de fecha 13 de julio de 2017, en virtud de escritura otorgada el 27 de abril de 2017 ante el Notario de A coruña, Victor José Peón Rama, en sustitución de su compañero de residencia Francisco Manuel Ordóñez Armán, protocolo 1250/2017, completada por escritura otorgada el 10 de julio de 2017 ante el Notario de A Coruña, Francisco Manuel Ordóñez Armán, protocolo 2023/2017. Inscripción 6ª de fecha 13/07/2017.

- ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO.
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO letra B a favor de ANTONIO LUIS ABAD BUJAN, por los importes siguientes: TREINTA Y UN MIL QUINIENTOS VEINTIDÓS EUROS CON TREINTA Y SEIS CÉNTIMOS -31.522,36 Euros- de principal y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS EUROS CON SETENTA Y UN CÉNTIMOS -9.456,71 Euros- fijados prudencialmente en concepto de intereses que, en su caso, puedan devengarse durante la ejecución y las costas de ésta. Practicada en virtud de mandamiento expedido el 16 de junio de 2023, por el Juzgado de 1ª Instancia Nº 8 de A Coruña, Ejecución de Títulos Judiciales nº 12/2023, que causó la anotación letra B, de fecha 9 de enero de 2024. **Exp. Certificación:** El 9 de septiembre de 2024 se expidió certificación del dominio y cargas de esta finca en cumplimiento del artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en virtud de Mandamiento expedido y firmado digitalmente el 26 de julio de 2024 por la Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de 1ª Instancia Nº8 de A Coruña, María Mercedes Santos García, en el **procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales nº12/2023, y que motivó la anotación preventiva de embargo letra B,** que se presentó por duplicado a las 11:25 horas del día 29 de julio de 2024, bajo el Asiento 1196 del Diario 2024, con número de entrada 4949/2024.

- AFECCIÓN: EXENTA DE TRANSMISIONES.
Afecta al posible pago del impuesto, según nota al margen de la inscripción/anotación B de fecha 09 de enero de 2024.

_____ ASIENTO/S PRESENTACIÓN PENDIENTE/S _____

NO hay documentos pendientes de despacho.

ADVERTENCIAS:

Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de emisión de la misma, antes de la apertura del Libro Diario.-

Esta información registral tiene valor puramente indicativo, pues la libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (*art. 225 LH*). Tampoco surte los efectos regulados en el art. 354.a RH.-

Las medidas de apoyo a personas con discapacidad han de ser consultadas en el Registro Civil competente, único que puede dar publicidad sobre las mismas a las personas legitimadas para ello (artículos 83 y 84 de la Ley del Registro Civil y 222.9 de la Ley Hipotecaria)."

Conforme al art. 31.Dos de la Ley 46/1998 se hace constar que la equivalencia en euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta pesetas, resultan de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL
Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.
Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso Facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del

C.S.V. : 215317102378592A

ASPEJURE
VISADO:
2501130238501
13-01-2025

CERTIFICACIÓN: El 30 de mayo de 2017 se expidió certificación del dominio y cargas de la finca en cumplimiento del artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en virtud de Mandamiento expedido el 1 de abril de 2014 por el Juzgado de 1ª Instancia Nº12 de A Coruña, en el procedimiento de Ejecución Hipotecaria nº 288/2013-A1.

La hipoteca grava esta finca y que motivó la inscripción 5ª, constituida a favor del Banco Español de Crédito S.A., que fue absorbido por el Banco Santander S.A., fue CEDIDA a ANTONIO LUIS ABAD BUJÁN, separado judicialmente, con carácter privativo, por el precio de 28.477 Euros, por la inscripción 6ª, de fecha 13 de julio de 2017, en virtud de escritura otorgada el 27 de abril de 2017 ante el Notario de A coruña, Víctor José Peón Rama, en sustitución de su compañero de residencia Francisco Manuel Ordóñez Armán, protocolo 1250/2017, completada por escritura otorgada el 10 de julio de 2017 ante el Notario de A Coruña, Francisco Manuel Ordóñez Armán, protocolo 2023/2017. Inscripción 6ª de fecha 13/07/2017.

- ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO.
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO letra B a favor de ANTONIO LUIS ABAD BUJAN, por los importes siguientes: TREINTA Y UN MIL QUINIENTOS VEINTIDÓS EUROS CON TREINTA Y SEIS CÉNTIMOS -31.522,36 Euros- de principal y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS EUROS CON SETENTA Y UN CÉNTIMOS -9.456,71 Euros- fijados prudencialmente en concepto de intereses que, en su caso, puedan devengarse durante la ejecución y las costas de ésta. Practicado en virtud de mandamiento expedido el 14 de junio de 2023, por el Juzgado de 1ª Instancia Nº 8 de A Coruña, Ejecución de Títulos Judiciales nº 12/2023, que causó la anotación letra B, de fecha 9 de enero de 2024. Exp. Certificación: El 9 de septiembre de 2024 se expidió certificación del dominio y cargas de esta finca en cumplimiento del artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en virtud de Mandamiento expedido y firmado digitalmente el 26 de julio de 2024 por la Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de 1ª Instancia Nº8 de A Coruña, María Mercedes Santos García, en el **procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales nº12/2023, y que motivó la anotación preventiva de embargo letra B**, que se presentó por duplicado a las 11:25 horas del día 23 de julio de 2024, bajo el Asiento 1196 del Diario 2024, con número de entrada 4949/2024.

- AFECCIÓN: EXENTA DE TRANSMISIONES.
Afecta al posible pago del impuesto, según nota al margen de la inscripción/anotación B de fecha 09 de enero de 2024.

_____ ASIENTO/S PRESENTACIÓN PENDIENTE/S _____

NO hay documentos pendientes de despacho.

ADVERTENCIAS:

Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de emisión de la misma, antes de la apertura del Libro Diario.-

Esta información registral tiene valor puramente indicativo, pues la libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (art. 225 LH). Tampoco surte los efectos regulados en el art. 354.a RH.-

Las medidas de apoyo a personas con discapacidad han de ser consultadas en el Registro Civil competente, único que puede dar publicidad sobre las mismas a las personas legitimadas para ello (artículos 83 y 84 de la Ley del Registro Civil y 222.9 de la Ley Hipotecaria).-

Conforme al art. 31.Dos de la Ley 46/1998 se hace constar que la equivalencia en euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta europea, resultan de dividir dichas cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.

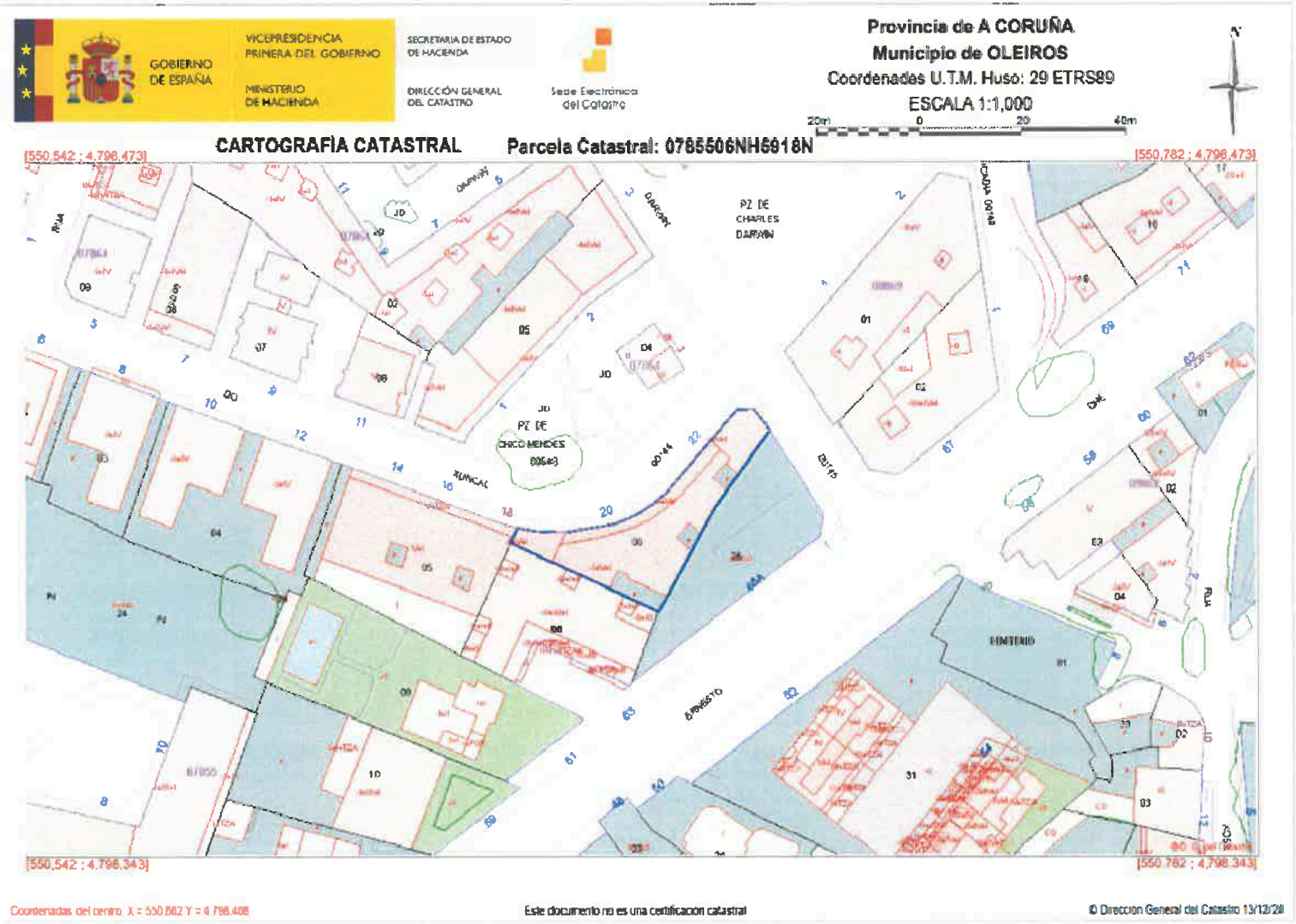
INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.
Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del

C.S.V. : 2150171028TE592A

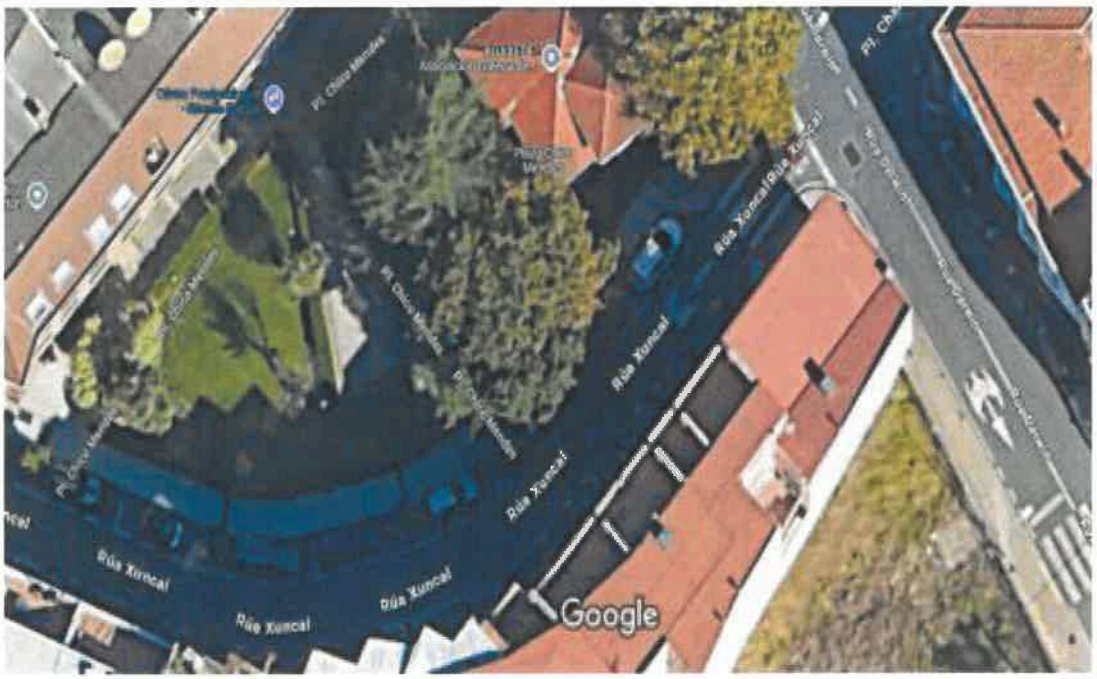
ASPEJURE ASOCIACIÓN PROFESIONAL COLEGIAL DE PERITOS JUDICIALES DEL REINO DE ESPAÑA · ASPEJURE
VISADO: 2501130236501 13-01-2025

Cartografía Catastral de la parcela del edificio.



ASPEJURE
VISADO:
2501130238501
13-01-2025

Coordenadas 43.336914762983355, -8.37486471632181

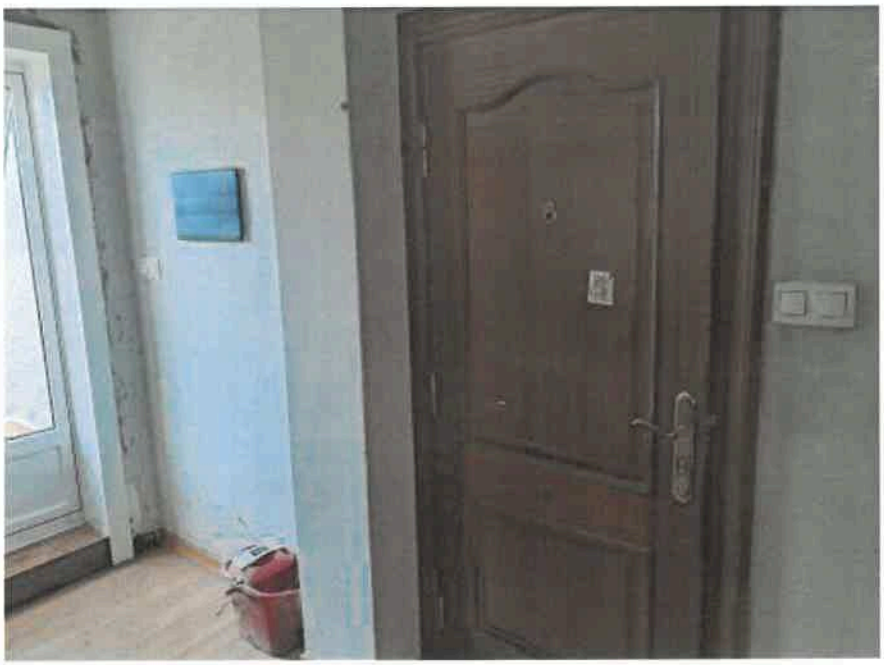


ASPEJURE
VISADO:
2501130238501
13-01-2025

Fachada edificio

Rellano de escaleras y puerta de entrada a la vivienda

Puerta de entrada a la vivienda



Acceso a la terraza

ASPEJURE
VISADO:
2501130238501
13-01-2025

Terraza

Terraza y ventanas habitaciones

ASPEJURE

ASPEJURE, Asociación Profesional Colegial de
Peritos Judiciales del Reino de España.
c/ Chile nº 10, oficina 109 - 28290 - Las Rozas de Madrid
Teléfono: 916 308 461 - Fax: 911 413 438
CIF: G-85858850

Madrid, a 13 de enero de 2025

LEGALIZACIÓN DE FIRMA AUTOMATIZADA PARA INFORMES PERICIALES

Verificadas las claves (*) de acceso al sistema informático, se corresponden a las de Don **Manuel Serrano Pino**, con D.N.I. nº **15928636D**, Perito adscrito a este colectivo profesional con el número Asociado: **02385**, con la especialidad pericial de:

- **Tasación - Valoración de Bienes Inmuebles**

Sirviendo la presente diligencia del preceptivo **VISADO**, a los efectos legales y firmado automáticamente en lugar y fecha *ut supra*.

ASPEJURE Asociación Profesional Colegial de Peritos Judiciales del Reino de España

Fdo. José Aguilera Muñoz
SECRETARIO EN FUNCIONES

05349793Q JOSE AGUILERA (R: G85858850)

Firmado digitalmente por 05349793Q JOSE AGUILERA (R: G85858850)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Ref:AEAT/AEAT0050/PUESTO 1/36950/02082016100039, serialNumber=IDCES-05349793Q, givenName=JOSE, sn=AGUILERA MUÑOZ, cn=05349793Q JOSE AGUILERA (R: G85858850), 2.5.4.97=VATES-G85858850, o=ASOCIACION PROFESIONAL COLEGIAL DE PERITOS JUDICIALES DEL REINO DE ESPAÑA, c=ES
2025.01.13 14:40:34 +01'00'

FIRMA DIGITAL

IMÁGENES INSERTADAS

ASPEJURE ASOCIACIÓN PROFESIONAL COLEGIAL DE PERITOS JUDICIALES DEL REINO DE ESPAÑA

Serrano Pino, Manuel
N.º Asociado: 02385
Visado N.º: 2501130238501
De fecha: 13-01-2025

VISADO

ASPEJURE
VISADO:
2501130238501
13-01-2025

- Art. 340.1 LEC (Ley de Enjuiciamiento Civil): Los peritos deberán poseer el título oficial que corresponda a la materia objeto del dictamen y a la naturaleza de éste. Si se tratare de materias que no estén comprendidas en títulos profesionales oficiales, habrán de ser nombrados entre personas entendidas en aquellas materias.
- Este visado/legalización de firma ha sido realizado mediante un sistema informático automatizado en el que se ha verificado que las claves de acceso al sistema (personales e intransferibles) se corresponden a las del Perito identificado anteriormente y Aspejure se limita a garantizar que, el perito, tiene la formación (título) reglada o sin reglar (dependiendo de la especialidad) suficiente como para poder emitir y firmar este informe.
- Este visado/legalización de firma es válido exclusivamente si el documento que lo contiene es un Informe Pericial. De no ser un Informe Pericial, carecerá de valor y deberá ser considerado como un error del sistema informático.
- El personal de Aspejure no ha intervenido en esta diligencia. No ha sido validado el contenido ni las conclusiones de este Informe Pericial y, de tener que hacerlo, podría no estar de acuerdo con las mismas.

Este informe consta de: **22 páginas**
VISADO N.º: **2501130238501**