

Commune :
PROPRIANO (249)

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Section : A
Feuille(s) : 000 A 01
Qualité du plan : Plan non régulier

Echelle d'origine : 1/4000
Echelle d'édition : 1/5000
Date de l'édition : 08/09/2020
Support numérique : -----

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 939 U
Document vérifié et numéroté le 08/09/2020
ASDIF Ajaccio
Par Lungarella Olivier
Inspecteur
Signé

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3)
a été établi (1) :

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : ----- effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou bornage, dont copie ci-jointe, dressé
le ----- par ----- géomètre à -----
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la présente mise 6463.
A -----, le -----

D'après le document d'arpentage
dressé
Par BERWANGER G (2)
Réf. : 11904/FL
Le 29/10/2019

AJACCIO
6, Parc Cunéo d'Ornano, BP409

20195 AJACCIO CEDEX1
Téléphone : 0495503701
Fax : 0495503517
cdf.ajaccio@dgif.finances.gouv.fr

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...)
(3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avocat, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...)



Direction générale des finances publiques
 Cellule d'assistance du SPDC
 Tél : 0 810 007 830
 (prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)
 du lundi au vendredi
 de 8h00 à 18h00



N° de dossier
 11904-3

Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 09/09/2020
 validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : sarl CABINET SIBELLA & Associés

SF2003733897

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 02A				Commune : 249			PROPRIANO			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
A	2644			CAPO LAOROSO	35ha15a92ca		249 0000939	A	2716	0ha05a36ca
							249 0000939	A	2717	0ha02a34ca
							249 0000939	A	2718	0ha00a53ca
							249 0000939	A	2719	0ha06a90ca
							249 0000939	A	2720	0ha02a20ca
							249 0000939	A	2721	34ha98a59ca

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Commune :
PROPRIANO (249)

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Section : A
Feuille(s) : 000 A 01
Qualité du plan : Plan non régulier

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 938 Y
Document vérifié et numéroté le 08/09/2020
ASDIF Ajaccio
Par Lungarella Olivier
Inspecteur
Signé

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous signés (3)
a été établi (1) :

- A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
- B - En conformité d'un piquetage : ----- effectué sur le terrain ;
- C - D'après un plan d'arpentage ou bornage, dont copie ci-jointe, dressé
le ----- par ----- géomètre à -----.

Les propriétaires désignés ont pris connaissance des informations portées
au dos de la formule 6463.

A -----, le -----

Echelle d'origine : 1/4000
Echelle d'édition : 1/1250
Date de l'édition : 08/09/2020
Support numérique : -----

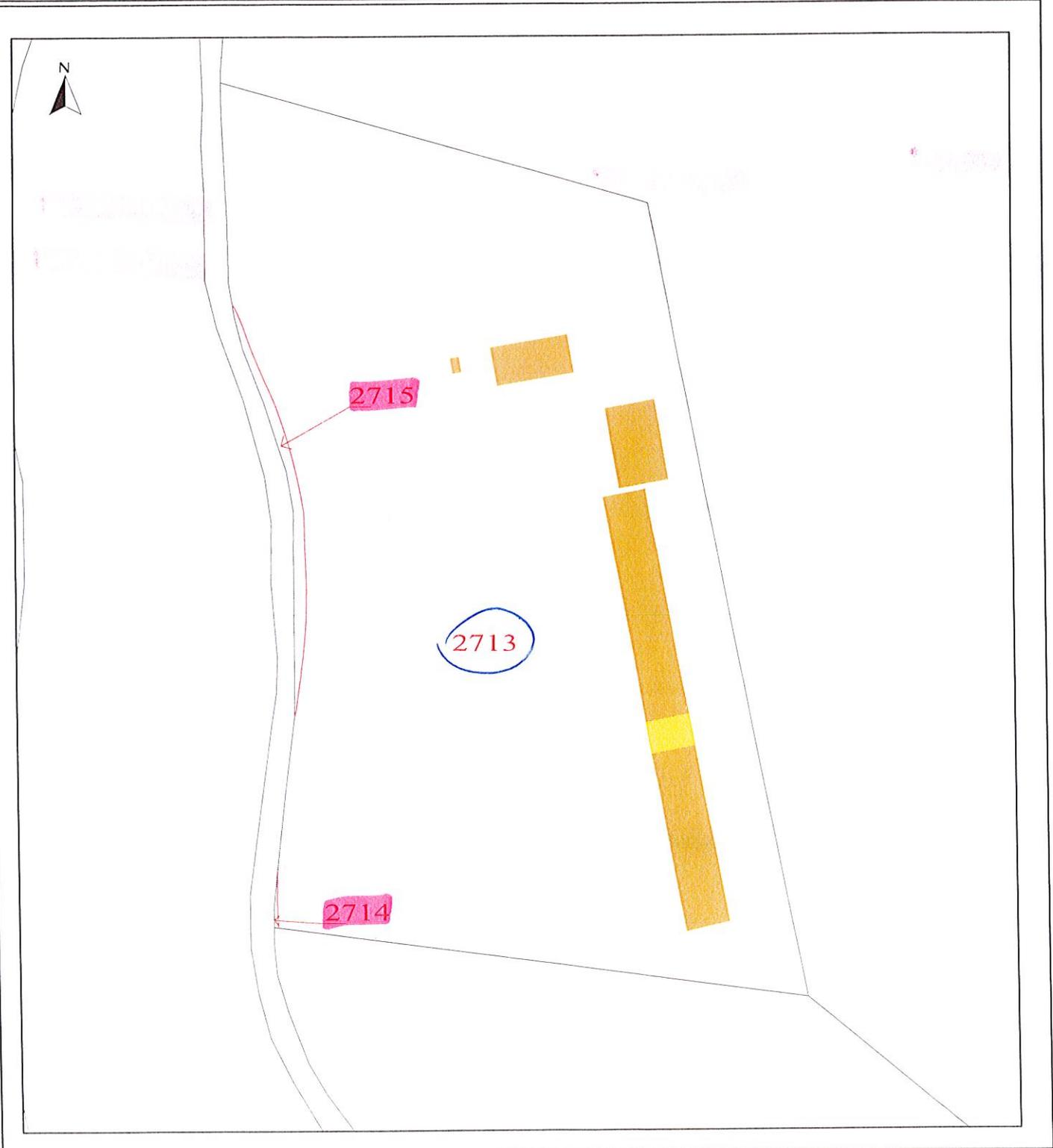
D'après le document d'arpentage
dressé
Par BERWANGER G (2)

Réf. : 11904/FL
Le 29/10/2019

AJACCIO
6, Parc Cunéo d'Ornano.BP409

20195 AJACCIO CEDEX1
Téléphone : 0495503701
Fax : 0495503517
cdif.ajaccio@dgfip.finances.gouv.fr

(1) Payer les mentions inutilisées. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité ou cadastre, etc...)
(3) Précisez les noms et qualité de signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avocat, représentant qualifié de l'autorité compétente, etc...)



Direction générale des finances publiques
 Cellule d'assistance du SPDC
 Tél : 0 810 007 830
 (prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)



N° de dossier
 11904-2

du lundi au vendredi
 de 8h00 à 18h00
 Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 09/09/2020
 validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : sarl CABINET SIBELLA & Associés

SF2003733887

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 02A				Commune : 249		PROPRIANO				
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
A	2466			CAPO LAOROSO	2ha00a00ca		249 0000938	A	2713	1ha98a17ca
							249 0000938	A	2714	0ha00a04ca
							249 0000938	A	2715	0ha01a79ca

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Commune :
PROPRIANO (249)

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Section : A
Feuille(s) :
Qualité du plan :

Echelle d'origine :
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 04/09/2020
Support numérique : -----

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 937C
Document vérifié et numéroté le 04/09/2020
ASDIF Ajaccio
Par Lungarella Olivier
Inspecteur
Signé

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3)
a été établi (1) :

- A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
 - B - En conformité d'un piquetage : ----- effectué sur le terrain ;
 - C - D'après un plan d'arpentage ou bornage, dont copie ci-jointe, dressé
le ----- par ----- géomètre à -----.
- Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la mise 6463.
A -----, le -----

D'après le document d'arpentage
dressé
Par BERWANGER G (2)

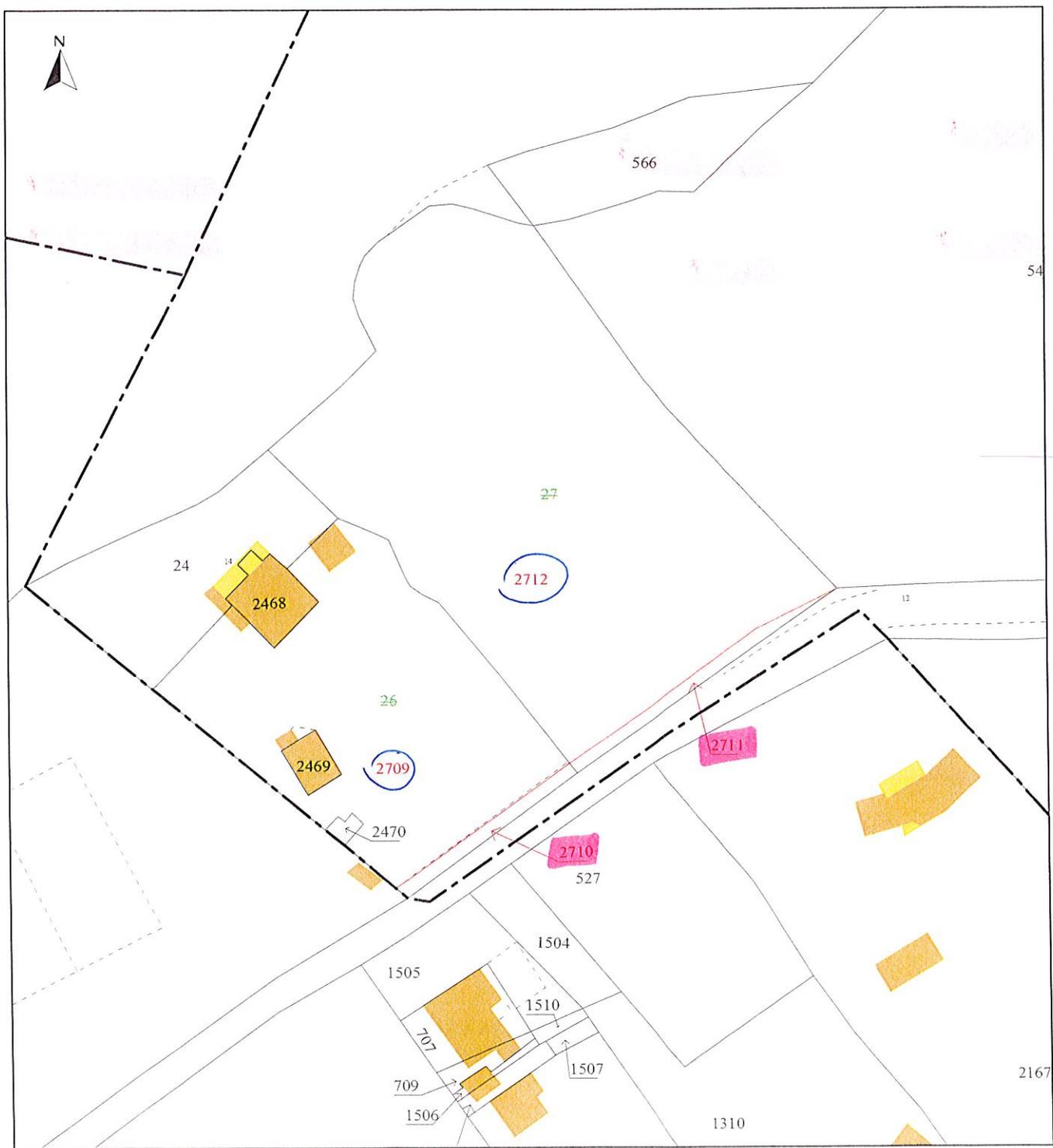
Réf. :
Le 25/10/2019

AJACCIO
6, Parc Cunéo d'Ornano.BP409

20195 AJACCIO CEDEX1
Téléphone : 0495503701
Fax : 0495503517
cdf.ajaccio@dgfip.finances.gouv.fr

(1) Payer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan révisé par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...)
(3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avocat, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...)

Modification selon les énonciations d'un acte à publier



Direction générale des finances publiques
 Cellule d'assistance du SPDC
 Tél : 0 810 007 830
 (prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)



N° de dossier
 11904-1

du lundi au vendredi
 de 8h00 à 18h00
 Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr

Extrait cadastral modèle 1

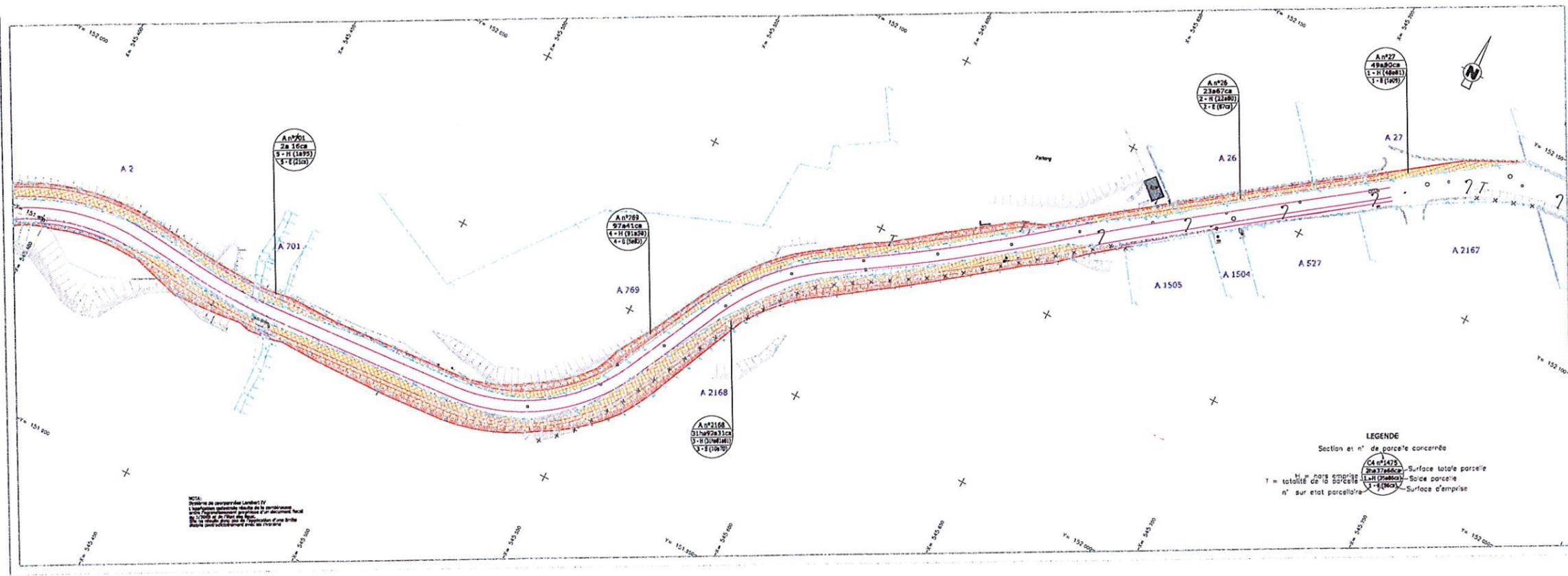
conforme à la documentation cadastrale à la date du 09/09/2020
 validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : sarl CABINET SIBELLA & Associés

SF2003733881

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 02A				Commune : 249			PROPRIANO			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
A	0026			CHATEAU ROUHER	0ha23a67ca		249 0000937	A	2709	0ha22a80ca
							249 0000937	A	2710	0ha00a87ca
A	0027			PURRAJA	0ha49a90ca		249 0000937	A	2711	0ha01a09ca
							249 0000937	A	2712	0ha48a81ca

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE



NOTA:
 Système de coordonnées Lambert IV
 L'alignement topographique de la parcelle n° 701 est reporté sur l'état par un document fiscal de 1990 et, par suite, la détermination d'une telle parcelle est susceptible d'être en désaccord.

LEGENDE
 Section et n° de parcelle concernée
 H = hors emprise
 T = totalité de la parcelle
 n° sur état parcellaire
 Surface totale parcelle
 Surface parcelle
 Surface d'emprise

DEPARTEMENT DE LA CORSE DU SUD
 Commune de Propriano
 Section A
 ROUTE DEPARTEMENTALE n° 310
 PLANCHIE 01/00

AGex 2A
 Association de Géomètres Experts
 FODDI - LOFFI - DENELESCOURG
 PALANZI - RODRIGUEZ
 Messieurs LEDERMAN et LOPEZ

PLAN PARCELLAIRE
 Echelle: 1/800

Sept 2020
 AGex 2A

Selart AGEX - Géomètres Experts
 888b Chemin E
 20200 L'ANCIANO
 Tél: 04.95.21.25.14 Fax: 04.95.21.25.28
 Mail: agex2a@orange.fr

Le Village - au dessus de la Poste
 20114 Propriano
 Tél/Fax: 04.95.27.25.41 Mail: agex.propriano@orange.fr

Edipe - Espace
 20114 Propriano
 Tél/Fax: 04.95.27.25.28 Mail: agex.edipe@orange.fr

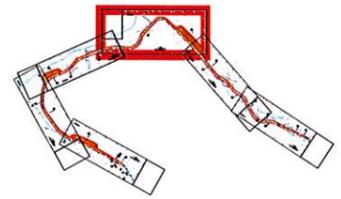
Ordre des Géomètres Experts
 20200 L'ANCIANO
 N° 200200019

Géomètre-Expert
 20200 L'ANCIANO



DEPARTEMENT DE LA CORSE DU SUD
Commune de Propriano
Section A
ROUTE DEPARTEMENTALE n°519
PLANCHE 05/05

PLAN PARCELLAIRE
Echelle: 1/500

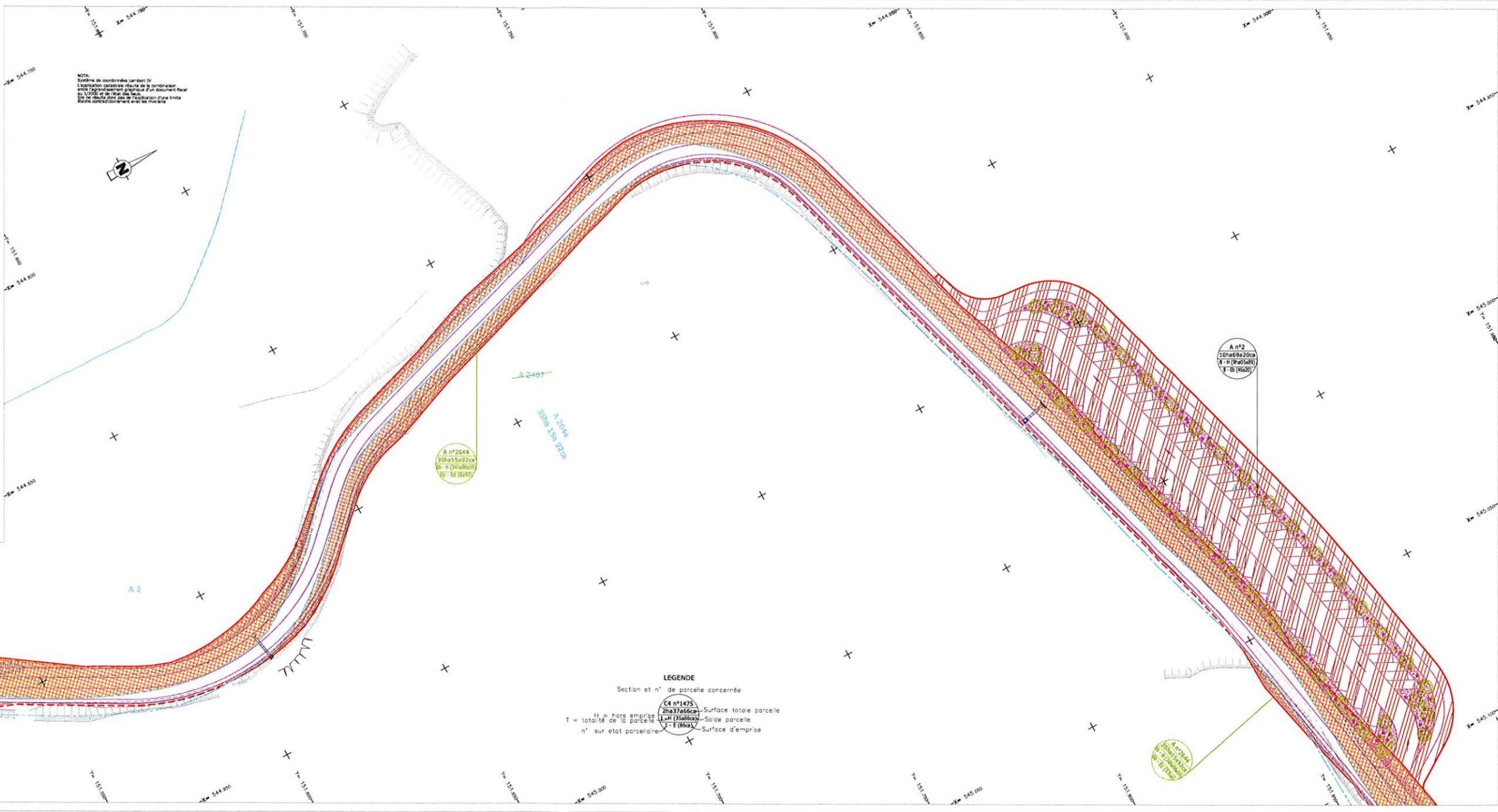


Sept. 2016
N° 2005G200010

Solarf AGEX - Géomètres Experts
120b Chemin #
20000 AJACCIO
Tél: 04.95.21.18.54 Fax: 04.95.21.02.28
Mail: agex2a@orange.fr



NOTA:
Système de coordonnées Lambert IV
L'opération cadastrale effectuée de la commune de
Propriano a été réalisée en vertu d'un document fiscal
de 1970 et de fait des parcelles
qui ne résultent pas de l'application d'une limite
régulière opérée en vertu des lois.



LEGENDE
Section et n° de parcelle concernée
T = hors emprise
T = totale de la parcelle
n° sur état parcellaire

Surface totale parcelle
 Surface parcelle
 Surface d'emprise

AGEX_{2A}
 Association de Géomètres Experts
 POGGI - LOIR - DENEUBOURG
 PALANDRI - RODRIGUEZ
 Successeurs LEDERHANN et LOPEZ

DEPARTEMENT DE LA CORSE DU SUD
 Commune de Propriano
 Section A
 ROUTE DEPARTEMENTALE n°319
 PLANCHE 04/08

PLAN PARCELLAIRE
 Echelle: 1/500

103a, Chemin 8
 20200 AJACCIO
 Tél: 04.96.27.18.14 Fax: 04.96.27.02.28
 Mail: agex2a@orange.fr

Le Village - Au-dessus de la Poste
 20144 POGGI
 Tél/Fax: 04.96.27.05.41 Mail: agex.poggi@orange.fr

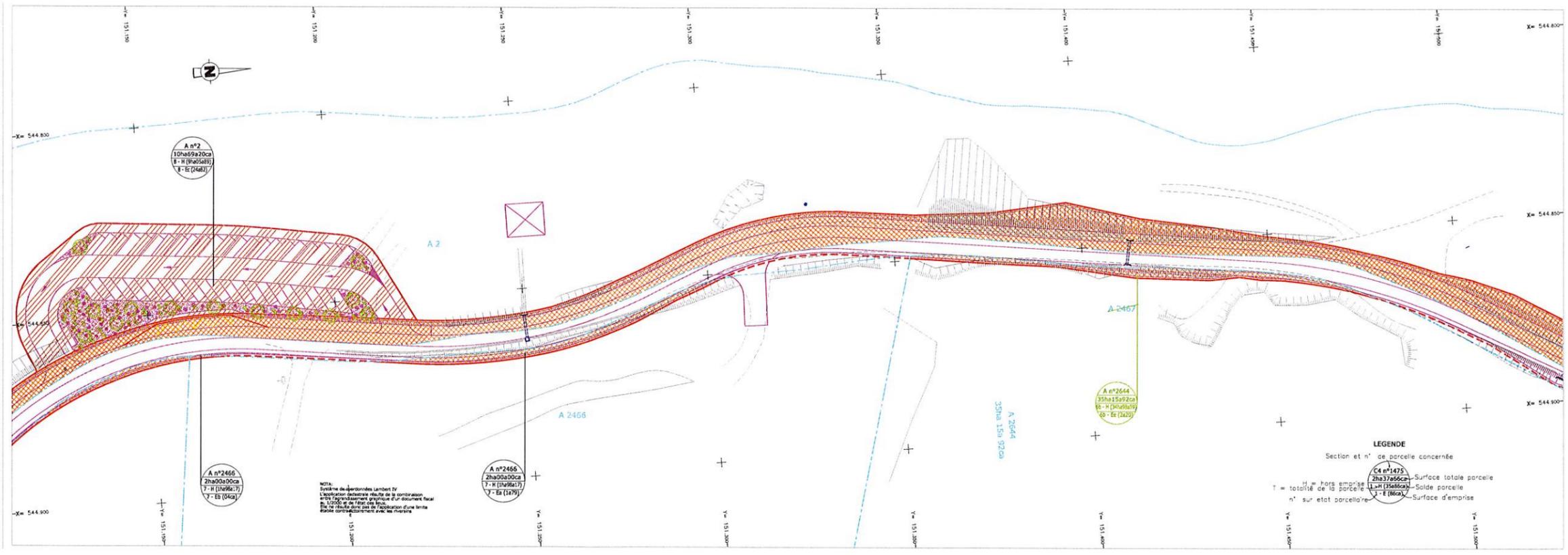
Estrie - Sagone
 20160 COGNA
 Tél/Fax: 04.96.73.09.25
 Mail: agex.sagone@orange.fr

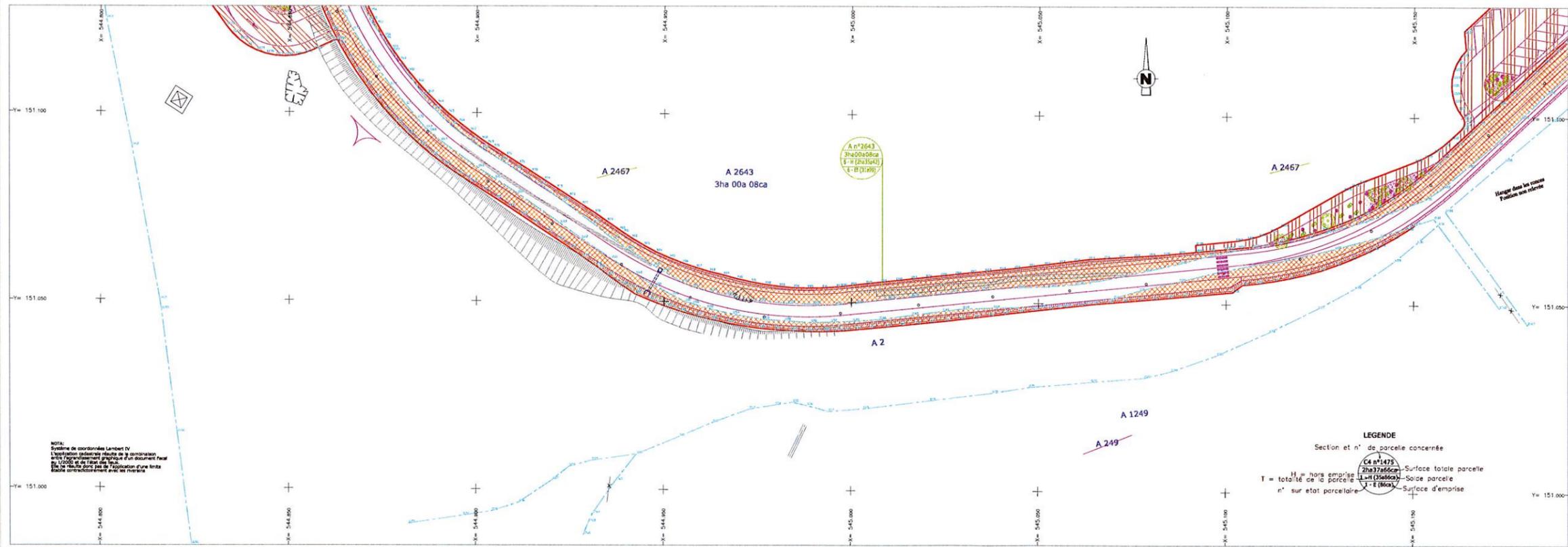
ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS
 N° 2006200010

GEOMETRE-EXPERT

POISSIER / ESCOFFIER

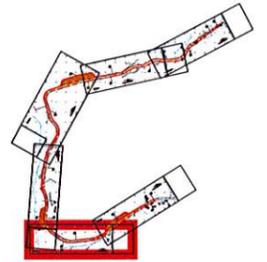
sept. 2016
 Novembre 2016
 Plan parcellaire





DEPARTEMENT DE LA CORSE DU SUD
Commune de Propriano
Section A
ROUTE DEPARTEMENTALE n°319
PLANCHE 05.06

PLAN PARCELLAIRE
Echelle: 1/500



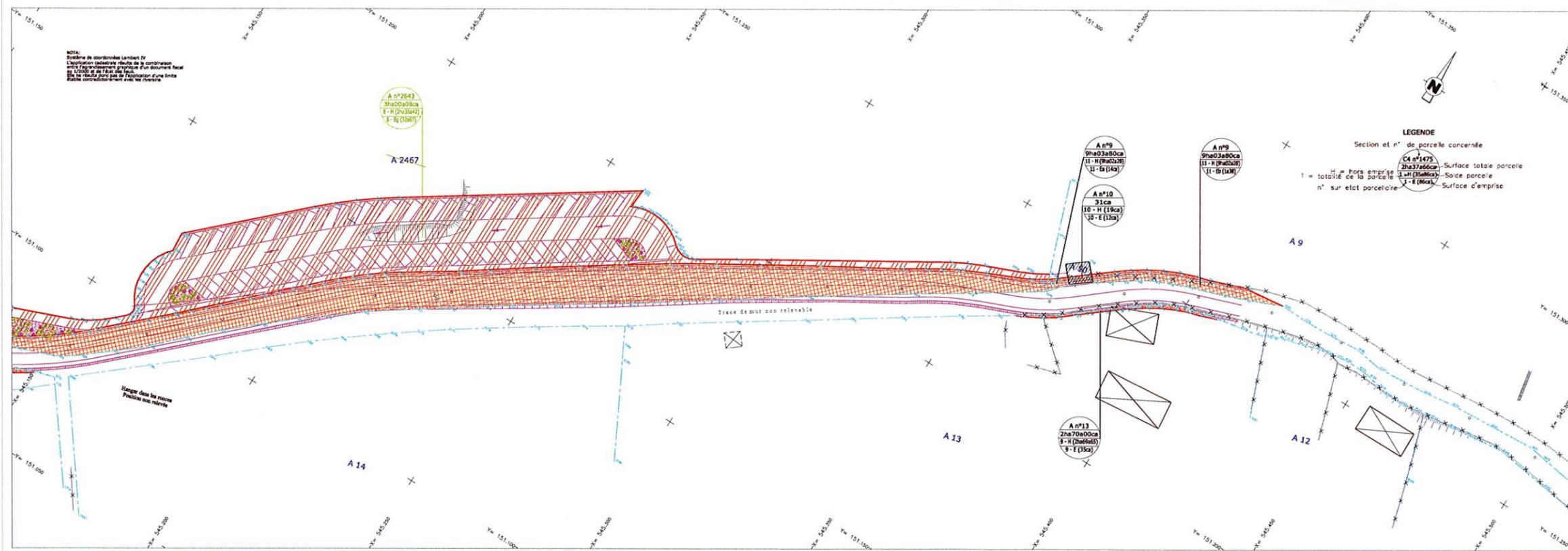
Selart AGEX - Géomètres Experts
100a Chemin #
20250 ALCANTO
Tel: 04.95.21.18.14 Fax: 04.95.21.03.28
Mail: agex@selart.fr

Le Village au-dessus de la Poste 20114 FIGARI
Tel/Fax: 04.95.27.05.41 Mail: agex@selart.fr

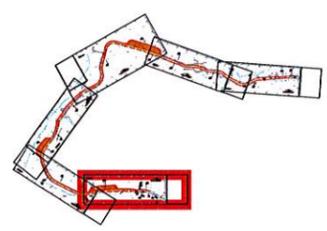
Edgar - Espira 20180 CORTINA
Tel/Fax: 04.95.28.08.25 Mail: agex@selart.fr



Plan parcellaire
 Sept. 2016
 Arrêté n° 2016



PLAN PARCELLAIRE
 Echelle: 1/500





Cabinet DOLESI

Expert près la Cour d'Appel de Bastia

STEPHANE DOLESI

Expert Judiciaire près la Cour d'Appel de Bastia
Membre de la Confédération des Experts Fonciers
Expert Immobilier TEGoVA REV-TRV-FR/

Dossier : 200305 CdC PROPRIANO

RAPPORT D'EXPERTISE



8 Rue Chanoine Colombani - Résidence L'Aiglon - Bât A - 20200 BASTIA
Tél : 04 95 33 17 87 - Télécopie : 04 95 34 20 77

www.dolesi.fr

Courriel : expert@dolesi.com

Siret 43145246500054

TVA intracommunautaire : FR77431452465

- Préambule -

Dans le respect de la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière 5^{ème} édition et selon les bases telles que définies par TEGOVA (Normes européennes d'évaluation), et conformément à l'objet de la mission confiée, les conclusions développées dans le présent rapport, se réfèrent à la notion de valeur vénale ou de valeur locative.

↳ **NOTION DES VALEURS**

LA VALEUR VENALE DE MARCHÉ d'un bien immobilier correspond au prix auquel un droit de propriété pourrait raisonnablement être vendu sur le marché à l'amiable, au moment de l'expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies :

- la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- que la valeur soit à un niveau sensiblement stable pendant ce délai,
- que le bien ait été proposé à la vente, dans les conditions du marché, sans réserves, avec une publicité adéquate,
- enfin, l'absence de convenance personnelle (acquéreur particulier, acquéreur atypique...)

Il est ici rappelé que le prix de convenance est distinct de la valeur vénale de marché. La valeur de convenance traduit le prix de réalisation sur le marché d'un bien dans les circonstances spéciales qui fausse le jeu normal de la loi de l'offre et de la demande. Ce prix résulte du fait que l'une des parties est motivée par une convenance particulière, donc propre à elle seule, et exogène par rapport au marché immobilier.

LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région donnée. La notion de valeur locative de marché implique qu'il n'y a pas, parallèlement à la conclusion du bail, de versement d'une somme en capital soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée). La valeur locative de marché est exprimée hors droit de bail ou hors TVA, et hors charges locatives ou de toute autre nature refacturées au preneur.

↳ **LES SURFACES**

Les surfaces retenues dans le présent rapport peuvent être :

↳ **La Surface Habitable**

Définie à l'article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation, la surface habitable représente la somme des surfaces de plancher de chaque pièce à laquelle il faut retirer les surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Ne doivent pas être pris en compte dans ce calcul les combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux n'atteignant pas au minimum 1,80 mètre de hauteur.

↳ **La Surface Pondérée**

La Surface Pondérée (SP) est égale à toutes les parties d'un logement après application d'un coefficient de pondération pour certaines surfaces.

Elle comprend la surface habitable et la pondération des :

- balcons-terrasses, loggias et jardins privatifs,
- sous-sols,
- parties mansardées (étage, combles, grenier...).

Elle ne comprend pas les locaux annexes indépendants :

- aire de stationnement,
- combles perdus.

• **La Surface développée hors œuvre pondérée (SDPHO)**

La SDPHO correspond à la somme des surfaces hors œuvre (c'est-à-dire murs périmétriques compris) des différents niveaux d'un bâtiment, affectés de coefficients de pondération proportionnels :

- soit à l'utilité de ces niveaux par rapport à celle d'un niveau courant (en cas d'estimation de la valeur vénale),
- soit à leur prix de revient (en cas d'évaluation du coût de construction ou de reconstruction).

• **LES METHODES D'ÉVALUATION UTILISEES**

Pour répondre à notre mission, nous utiliserons la(es) méthode(s) d'évaluations suivante(s) :

• **Évaluation par comparaison :**

Cette méthode consiste à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparable à celle du produit expertisé.

Selon les cas, ces méthodes permettent d'évaluer un bien ou un droit immobilier en attribuant un prix pour chaque composante à partir des ventes réalisées sur des biens similaires ou approchants.

Selon les types d'immeubles, les paramètres retenus pourront être la surface habitable, la surface utile, la surface pondérée, l'unité (parking, chambre, lit, fauteuil, etc.).

Aussi, si les termes de comparaison doivent porter sur des biens similaires, cette obligation peut être amplement assouplie (Jurisprudence constante de la Cour de Cassation), notamment pour les cas manifestes où il ne peut être trouvé de références portant exactement sur des biens ou droits similaires. En l'espèce, nous avons procédé à une pondération des termes de comparaison en prenant en considération les éléments intrinsèques des biens et droits immobiliers ci-après évalués.

• **Évaluation par capitalisation du revenu potentiel**

Cette méthode consiste à appliquer au revenu constaté un taux de capitalisation approprié.

En principe, il convient de s'en tenir au revenu brut qui seul peut être connu avec précision (loyer principal majoré des charges incombant au propriétaire et acquittées par le locataire).

Le taux de capitalisation se définit comme le rapport existant entre le revenu de l'immeuble et sa valeur vénale (non son prix de revient). Ce taux ne peut qu'être tiré de l'observation du marché immobilier local. Il peut être très élevé pour les immeubles vétustes et varie généralement en sens inverse de la classe de l'immeuble.

Pour les immeubles récents à loyer libre, le taux de capitalisation peut être de l'ordre de 4 à 9 %. Cette méthode, malgré les difficultés inhérentes à la détermination d'un taux de capitalisation approprié, est assez bien adaptée pour évaluer les immeubles loués et peut être utilisée à titre de recoupement.

• **Évaluation par valeur du sol + construction**

Elle consiste à reconstituer la valeur d'un immeuble à partir de ses éléments intrinsèques :

- la valeur des constructions après déduction de leur vétusté (Source : Editions CALLON 2019 Statistiques Nationales au m² de Plancher).
- la valeur du terrain d'assiette pouvant faire l'objet d'un abattement pour encombrement.

↳ **RÉSERVES CONCERNANT LES ELEMENTS D'APPRECIATION**

Les conclusions retenues dans le présent rapport tiennent compte :

- de la situation et de l'emplacement du bien étudié,
- des caractéristiques, de la configuration et de l'état du bien étudié,
- de l'état du marché immobilier et foncier.

Cependant, pour permettre à l'expert de mener à bien sa mission, il importe de lui communiquer les documents et renseignements suivants :

- Titre de propriété mentionnant les servitudes éventuelles grevant le ou les bien(s) concerné (s),
- Tout document relatif à l'urbanisme,
- Attestation relative à la qualification dudit ou des (dits) bien(s),
- Etat locatif détaillé, et sa répartition par nature d'affectations de locaux, baux en cours,
- Plans cotés et / ou tableau des superficies dressés par un homme de l'art,
- Tous éléments sur les caractéristiques des locaux étudiés,
- Tout audit technique les concernant.

En l'absence de ces éléments d'information annexés au présent rapport (*voir paragraphe « Pièces remises par notre requérant »*), la responsabilité du Cabinet DOLESI ne saurait être engagée :

- Quant à l'identification juridique, la qualification administrative, la destination des immeubles évalués ou encore la conformité au permis de construire des immeubles ci-après évalués,
- Quant aux superficies retenues, si elles n'ont pas été confirmées par une demande de certificat de mesurage (ordre de mission distinct).

↳ **RÉSERVES CONCERNANT L'ENVIRONNEMENT ET LA CONTAMINATION**

Il ne rentre pas dans les compétences normales de l'Expert en évaluation immobilière d'apprécier de chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination des sols, des bâtiments, la pollution des terrains et plus généralement les questions concernant l'environnement. De même que n'étant pas ici habilités à procéder à une étude structurelle, nous ne pouvons en l'espèce affirmer si l'immeuble est exempt de vices (présence d'amiante, termites, plomb dans les peintures, conformité du système d'assainissement...etc.) S'il se révélait par la suite l'existence de tels vices structurels, ou de servitude, qui seraient de nature à grever la valeur retenue, il conviendrait alors de revoir le montant de notre estimation en conséquence, au travers d'un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence desdits vices ou servitude identifiés.

↳ **CONFLIT D'INTERET**

Le cabinet Stéphane DOLESI a effectué le présent rapport en toute impartialité. Il ne peut lui être opposé aucun conflit d'intérêt pour cette mission, ni par rapport aux parties concernées, ni par rapport aux biens et droits immobiliers étudiés. La rémunération perçue par le cabinet DOLESI pour le présent rapport est indépendante des conclusions qui y sont livrées.

↳ **DATE ET LIMITE DU RAPPORT**

Les valeurs annoncées dans le présent rapport ne sauraient engager l'avenir. Le présent rapport n'est valable qu'aux fins exprimées au moment où l'étude nous a été demandée. Ces valeurs ont été déterminées à partir des documents qui nous ont été communiqués et qui sont considérés comme exacts et sincères, notre mission n'impliquant en aucun cas la vérification de ces documents.

PLAN

I. REQUERANT(S)- OBJET DE LA MISSION	6
II. PIECES REMISES PAR NOTRE(S) REQUERANT(S)	6
III. URBANISME / ENVIRONNEMENT	6
IV. COMPTE RENDU DE LA VISITE DES LIEUX.....	7
V. ETUDE DU MARCHÉ IMMOBILIER ET FONCIER LOCAL	8
VI. ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE	8
Annexe 1. Liste des documents communiqués par notre requérant.....	9
Planches Parcellaires de la route départementale n° 319 de la commune de Propriano,	9
Matrices cadastrales du 18 février 2020,	9
Extraits des plans cadastrales du 25 octobre 2019,	9
Etat parcellaire du 5 mars 2020.....	9
Annexe 2. Repérage et cartographie des biens	10
Annexe 3. Urbanisme.....	14
Annexe 4. Etude du Marché immobilier et foncier (2015/2019)	16

I. REQUERANT(S)- OBJET DE LA MISSION

Nous Stéphane DOLESI, Expert foncier et immobilier près la Cour d'Appel de BASTIA, avons été requis par :

**COLLECTIVITÉ DE CORSE
SERVICE FONCIER
22, COURS GRANDVAL
BP 215
20187 AJACCIO CEDEX 1**

Avec pour mission :

Evaluation des parcelles A 769 (emprise de 582 m²), A 26 (87 m²), A27 (109 m²) et A 2466 (emprise de 179 m²), A 2644 (1 733m²), A 2645 division de la parcelle A 2168 (1070 m²) et A 701 (21 m²) sur la commune de Propriano.

II. PIECES REMISES PAR NOTRE(S) REQUERANT(S)

Les documents communiqués par notre requérant sont énumérés **en Annexe 1.**

Ainsi, le présent rapport a été établi selon ces pièces et dires obtenus au cours d'entretien ou de la visite des lieux.

Aucune autre servitude ou autre obligation que celles citées dans ce rapport n'a été portée à notre connaissance.

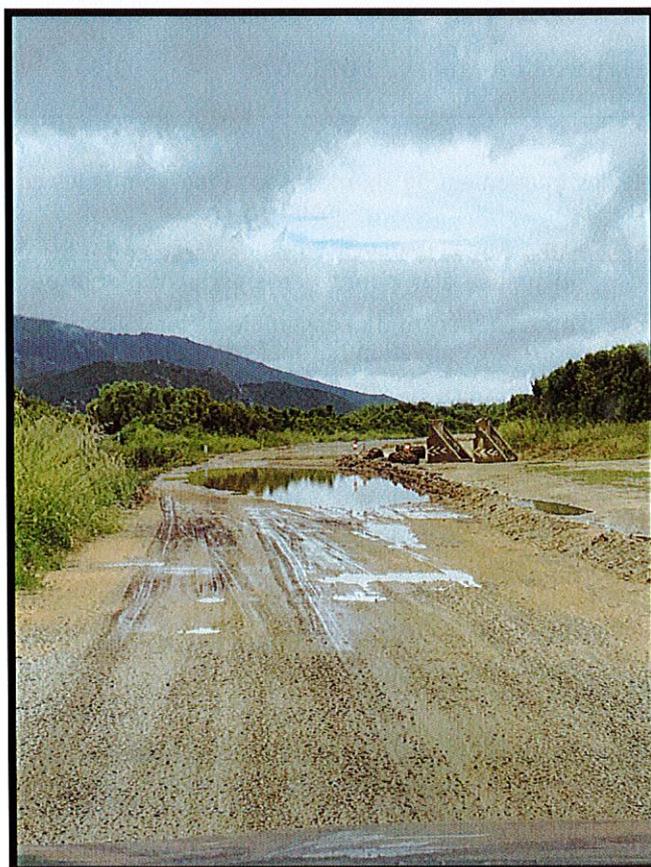
III. URBANISME / ENVIRONNEMENT

A la demande de notre requérant, aucune demande officielle n'a été effectuée auprès des services administratifs compétents en regard du temps de réponse de l'administration. Nous avons considéré ledit bien exempt de toutes prescriptions particulières pouvant impacter sa valeur vénale. Il est ici rappelé que seul le Certificat d'Urbanisme délivré par la commune renseigne de manière certaine les règles d'urbanisme applicables à un immeuble donné.

Les informations portées à notre connaissance et sous toutes réserves d'obtention d'un certificat d'urbanisme sont listées en **Annexe 3.**

IV. COMPTE RENDU DE LA VISITE DES LIEUX

Les lieux ont été visités le 19 Mai 2020.



V. ETUDE DU MARCHÉ IMMOBILIER ET FONCIER LOCAL

Notre étude de marché (**Annexe 4**) sur le secteur susvisé a été établie d'après les données récoltées dans le Fichier *Demandes de Valeur Foncière* (DVF : jeu de données sur les transactions immobilières produit par la Direction générale des finances publiques)

VI. ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE

Section	Numéro	Emprise	Valeur au m ²	Valeur arrondie retenue
0A	0027	109,00 m ²	2,50 €	272,50 €
0A	0026	87,00 m ²	3,50 €	305,00 €
0A	0769	583,00 m ²	3,50 €	2 040,50 €
0A	2466	179,00 m ²	3,50 €	627,00 €
0A	2644	1 733,00 m ²	2,00 €	3 466,00 €
0A	701	21,00 m ²	2,50 €	52,50 €
0A	2645 (division de la parcelle A 2168)	1 070,00 m ²	2,50 €	2 675,00 €

La validité de cette estimation est de six mois sous réserve que les conditions juridiques restent inchangées.

Dans l'hypothèse d'une vente, la valeur vénale arrêtée ci-dessus peut être augmentée ou diminuée d'un pourcentage oscillant autour de 5%.

Aussi, la nécessité d'obtenir l'accord de l'ensemble des indivisaires pour vendre ne permet pas une valorisation optimale dudit bien à ce jour.

De plus, une vente distincte de chaque lot profiterait à la valorisation de l'ensemble.


CABINET STÉPHANE DOLESI
Expert près la Cour d'Appel de Bastia
Résidence l'Aiglon - Bat A - 20200 BASTIA
Tél. 04 95 33 17 87 - Fax 04 95 34 20 77
email : expert@dolesi.com - www.dolesi.com
SIRET : 431 462 465 00054

Tel est l'avis de l'Expert soussigné,
Pour valoir ce que de droit,
Fait à Bastia, le 19 octobre 2020

Stéphane DOLESI

Le client ne peut utiliser le Rapport d'Expertise de façon partielle en isolant telle ou telle partie de son contenu. Le présent Rapport d'Expertise, en tout ou partie, ne pourra pas être cité, ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinés à être publiés, et ne pourra pas être publié d'une quelconque manière sans l'accord écrit de l'expert quant à la forme et aux circonstances dans lesquelles il pourra paraître.

Annexe 1. Liste des documents communiqués par notre requérant

- Plan de Géomètre avec projet,
- Extrait cadastral,
- Relevé de propriété BERNARDINI,
- Planches Parcellaires de la route départementale n° 319 de la commune de Propriano,
- Matrices cadastrales du 18 février 2020,
- Extraits des plans cadastrales du 25 octobre 2019,
- Etat parcellaire du 5 mars 2020.

Annexe 2. Repérage et cartographie des biens



Figure 1 : Vue satellite de la parcelle A 2466



Figure 2 : Vue satellite large des parcelles A 2466, 769, 26 et 27



Figure 3 : Vue satellite des parcelles A 26, 27 et 769

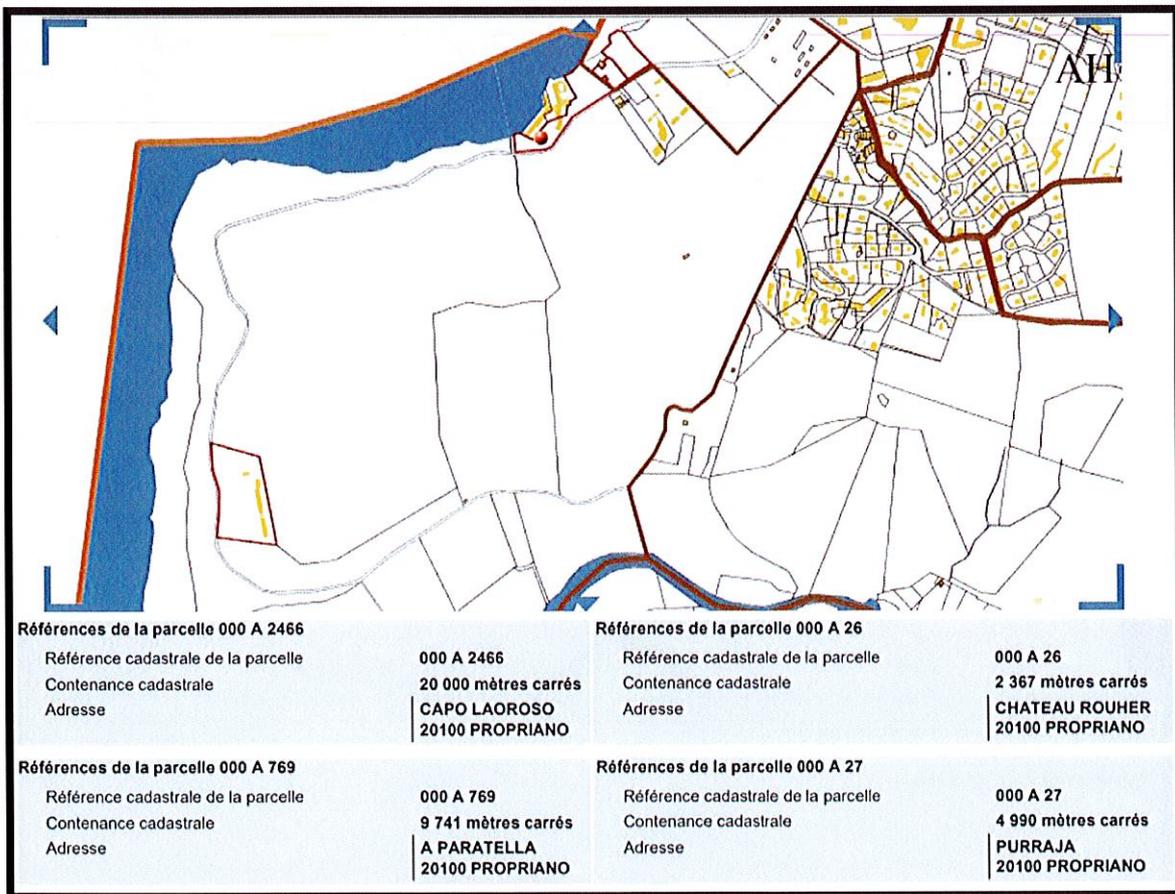


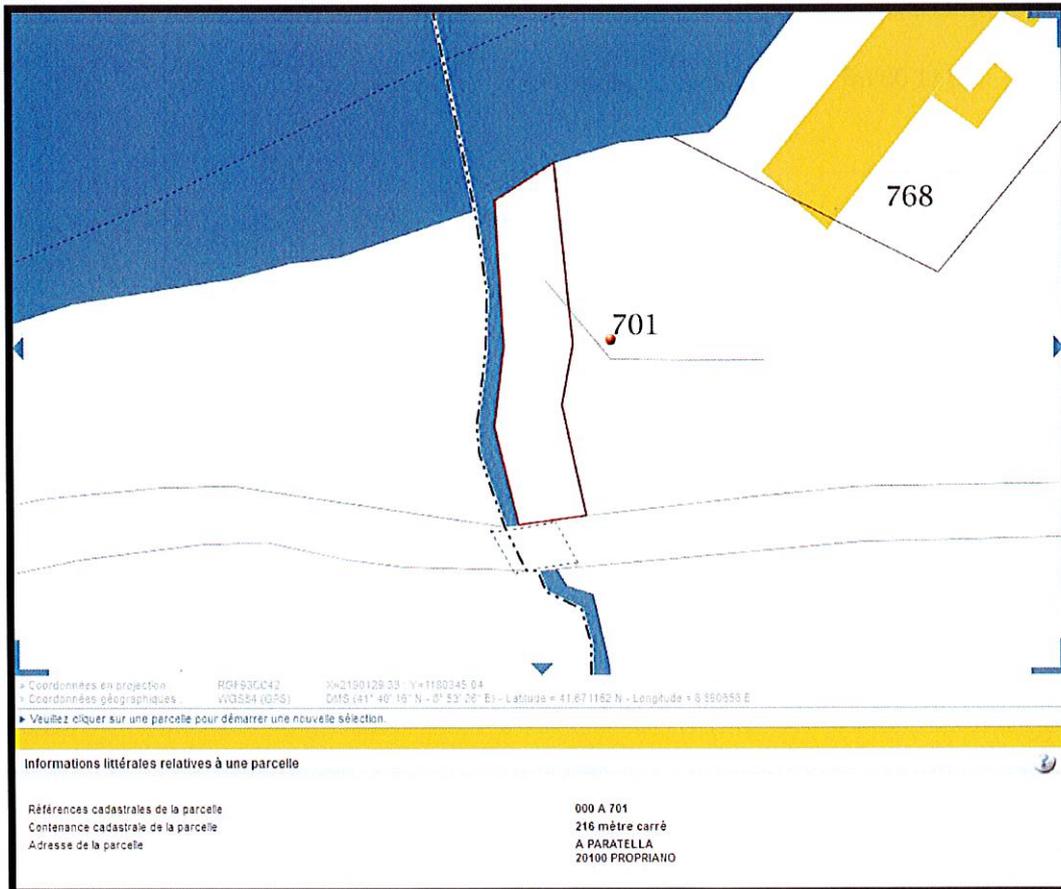
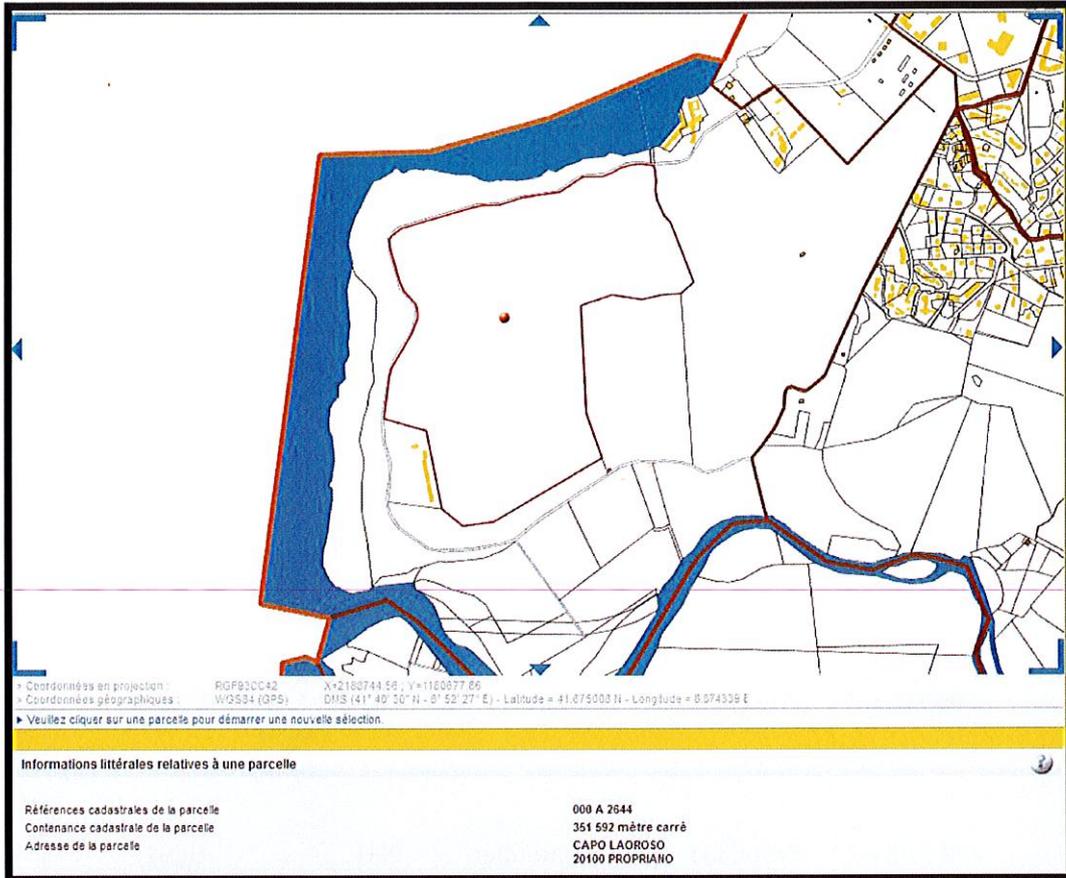


Figure 4 : Vue satellite large des parcelles A 701, 2644 et 2168 (division en 2645 et 2646)

 A cadastral map showing the layout of land parcels. A specific parcel is highlighted in yellow. The map includes a coastline on the left and a residential area on the right. The parcel is labeled 'A 2168'.

> Coordonnées en projection: RGF93CC42 X=2191134.35 ; Y=1178449.87
 > Coordonnées géographiques: WGS84 (GFS) DMS (41° 35' 44" N - 0° 54' 7" E) - Latitude = 41.662499 N - Longitude = 0.901956 E
 ► Veuillez cliquer sur une parcelle pour démarrer une nouvelle sélection.

Informations littérales relatives à une parcelle	
Références cadastrales de la parcelle	000 A 2168
Contenance cadastrale de la parcelle	319 231 mètre carré
Adresse de la parcelle	A PARATELLA 20100 PROPRIANO



Annexe 3. Urbanisme

Selon les informations en notre possession et sous toutes réserves d'obtention d'un certificat d'urbanisme qui a seul capacité à indiquer de manière certaine les dispositions d'urbanisme applicables sur les biens susvisés, nous pouvons indiquer que la commune de Propriano est soumise au Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui a été révisé en 2018 (Annulation par le TA de Bastia).

Toutefois considérant que les parcelles A 26, 27, 769 et 2466 étaient **en zone Np** du PLU révisé à la demande des services de l'Etat, il convient de considérer qu'une demande de permis de construire déposée ce jour serait refusée ou ferait l'objet d'un recours du contrôle de légalité.

Réf cadastrale	Surface	Commune	Adresse	Urbanisme	Zone	PADDUC
A 27	4 990,00 m ²	Propriano	Purraja	PLU	1 Aub	Espaces naturels / agricoles / pastoralisme
A 26	2 367,00 m ²	Propriano	Château Rouher	PLU	UCb1	Espaces naturels / agricoles
A 769	9 741,00 m ²	Propriano	A paratella	PLU	UCb1	Espaces remarquables / naturels / pastoralisme
A 2466	20 000,00 m ²	Propriano	Capo Laoroso	PLU	UCb1	Espaces remarquables / naturels
A 701	216,00 m ²	Propriano	A Paratella	PLU	UCh	Espaces remarquables / naturels / pastoralisme
A 2644	351 592,00 m ²	Propriano	Capo Laoroso	PLU	1AU/1Nb	Espaces naturels / agricoles / pastoralisme
A 2168 (A 2645)	319 231,00 m ²	Propriano	A Paratella	PLU	1Aude/ANb/N/UDb	Espaces remarquables / agricoles / naturels / pastoralisme

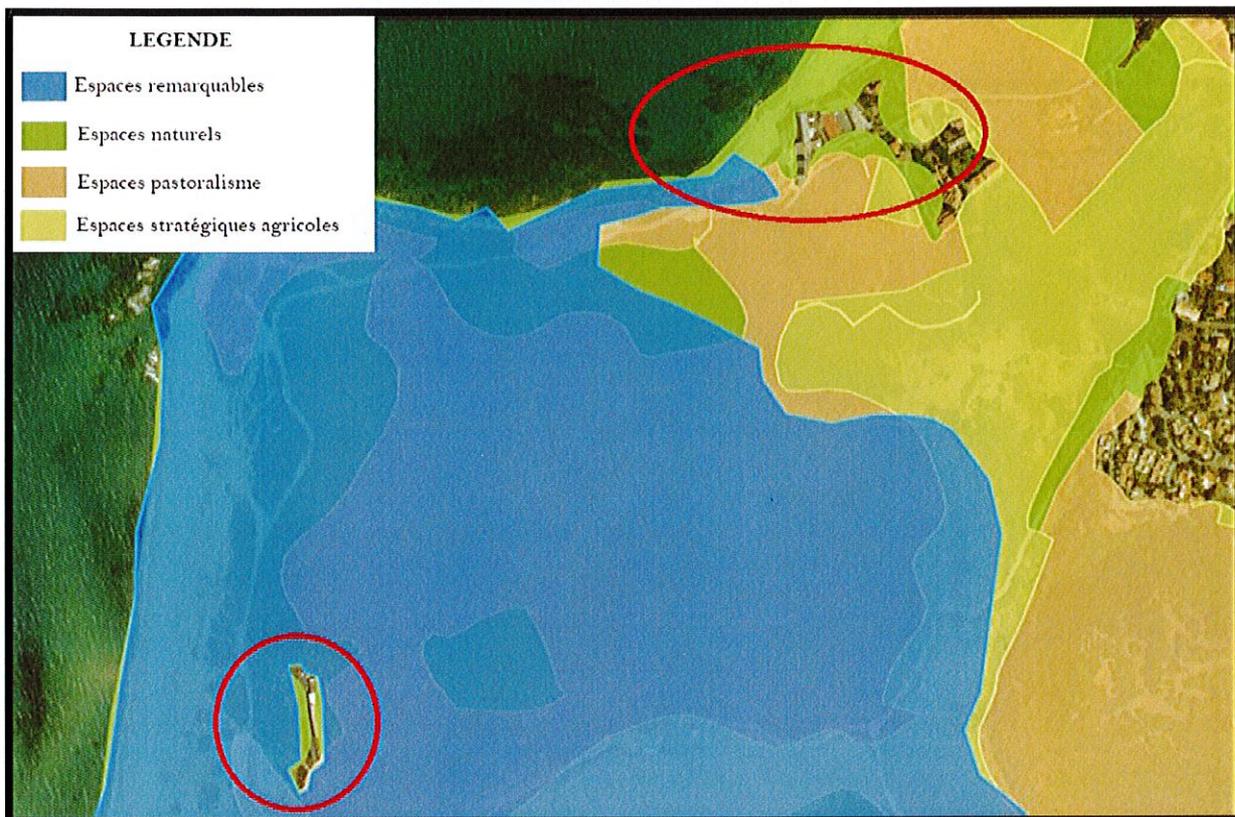


Figure 5 : Extrait 1 du PADDUC (Parcelles A 26, 27, 769, 2466) - Propriano

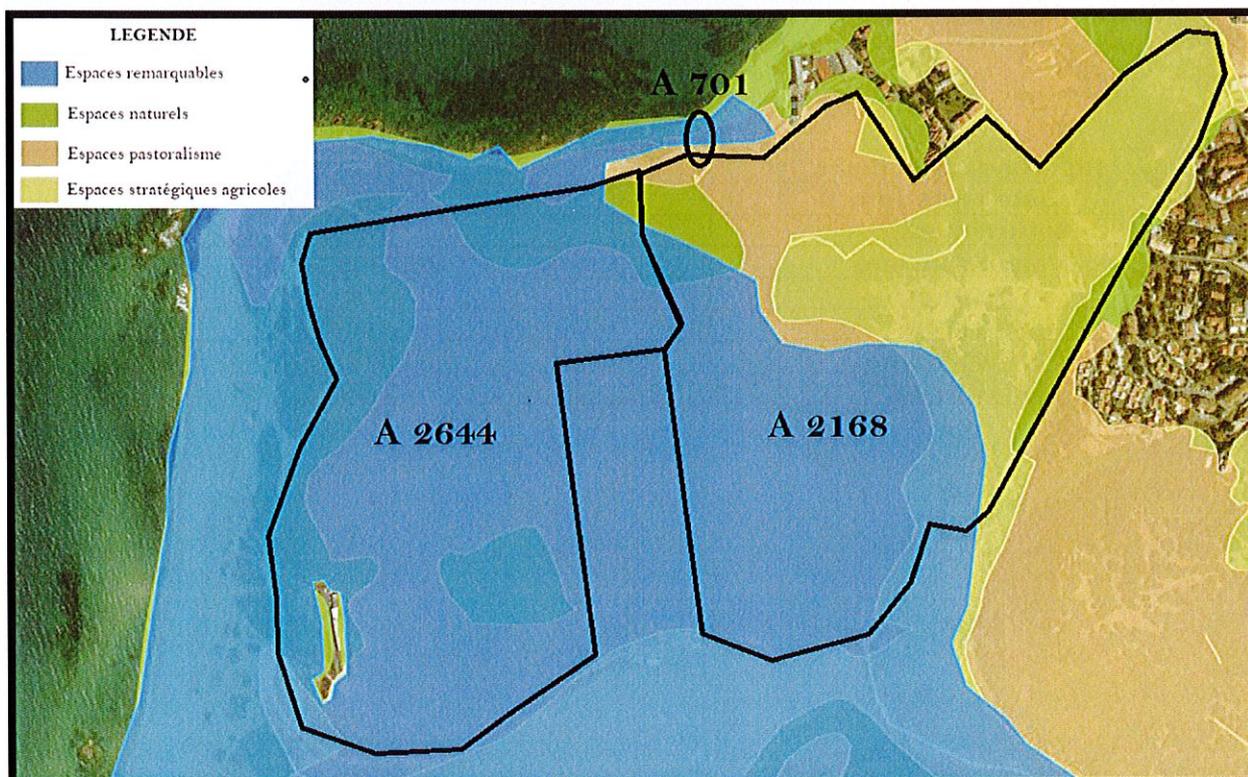


Figure 6 : Extrait 2 du PADDUC (parcelles A 2168, 2644 et 701) - Propriano

Annexe 4. Etude du Marché immobilier et foncier (2015/2019)



Figure 7 : Extrait des ventes à proximité des dites parcelles

Reference document	2A2016P05320
Date mutation	12/08/2016
Nature mutation	Vente
Valeur foncière	286 300,00 €
Section	A
No plan	1, 2 et 2643
Surface terrain	190 878,00 m ²
Valeur au m²	1,50 €