

Commune d'AZZANA

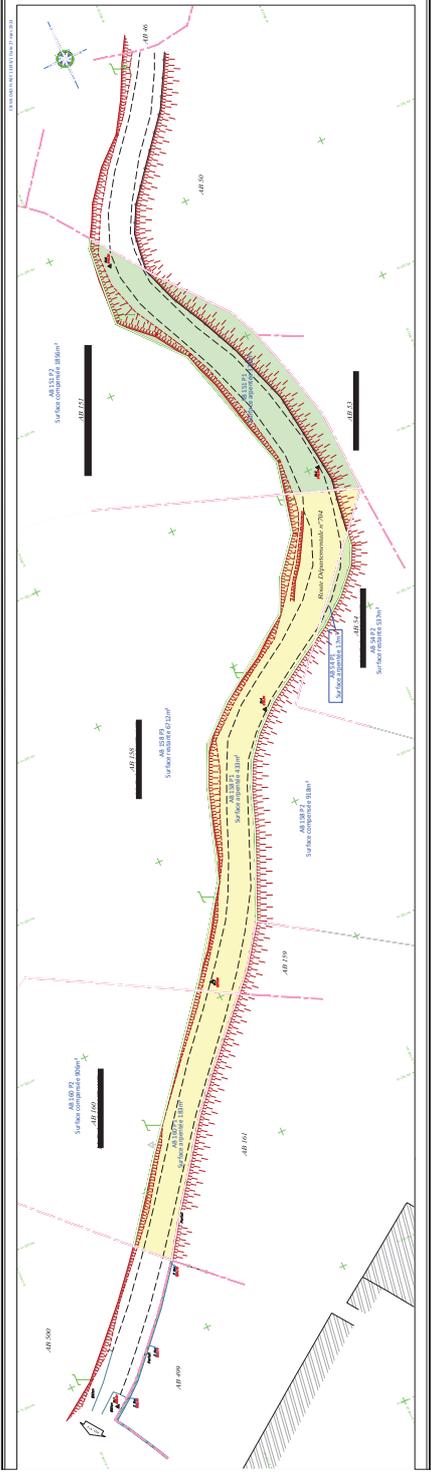
**CULLETTIVITÀ DI CORSICA
COLLETTIVITÀ DE CORSE**

Route Départementale N°704
Régularisation au droit des parcelles:
AB160 - 158 - 54 - 151

Plan de morcellement
Echelle : 1/200

Parcelle	Surface	Propriétaire
A		
B		
C		
D		
E		
F		

Date: 05/05/2020



EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Section AP 20
Zonage Urbanisme

NOTA: Il presente documento è stato elaborato in base al Piano del Comune di Azzana, in vigore al 31/12/2019. Il presente documento è stato elaborato in base al Piano del Comune di Azzana, in vigore al 31/12/2019. Il presente documento è stato elaborato in base al Piano del Comune di Azzana, in vigore al 31/12/2019.

DIRECTION GENERALE
DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Commune : AZZANA (027)
Section : AB
Feuilles(s) : 000 AB 01
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1000
Qualité du plan : Plan régulier avant 20/03/1980
Date de l'édition : 24/03/2023
Support numérique : -----

Numéro d'ordre du document d'arpentage : 53E
Document vérifié et numéroté le 24/03/2023
AAJACCIO

Cachet du service d'origine :

AJACCIO
6, Parc Cunéo d'Ornano. BP409

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

CERTIFICATION

(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les
propriétaires soussignés (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 de bornage, dont copie
ci-jointe, dressé le ----- par -----
géomètre à -----.

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance
des informations portées au dos de la chemise 6463.

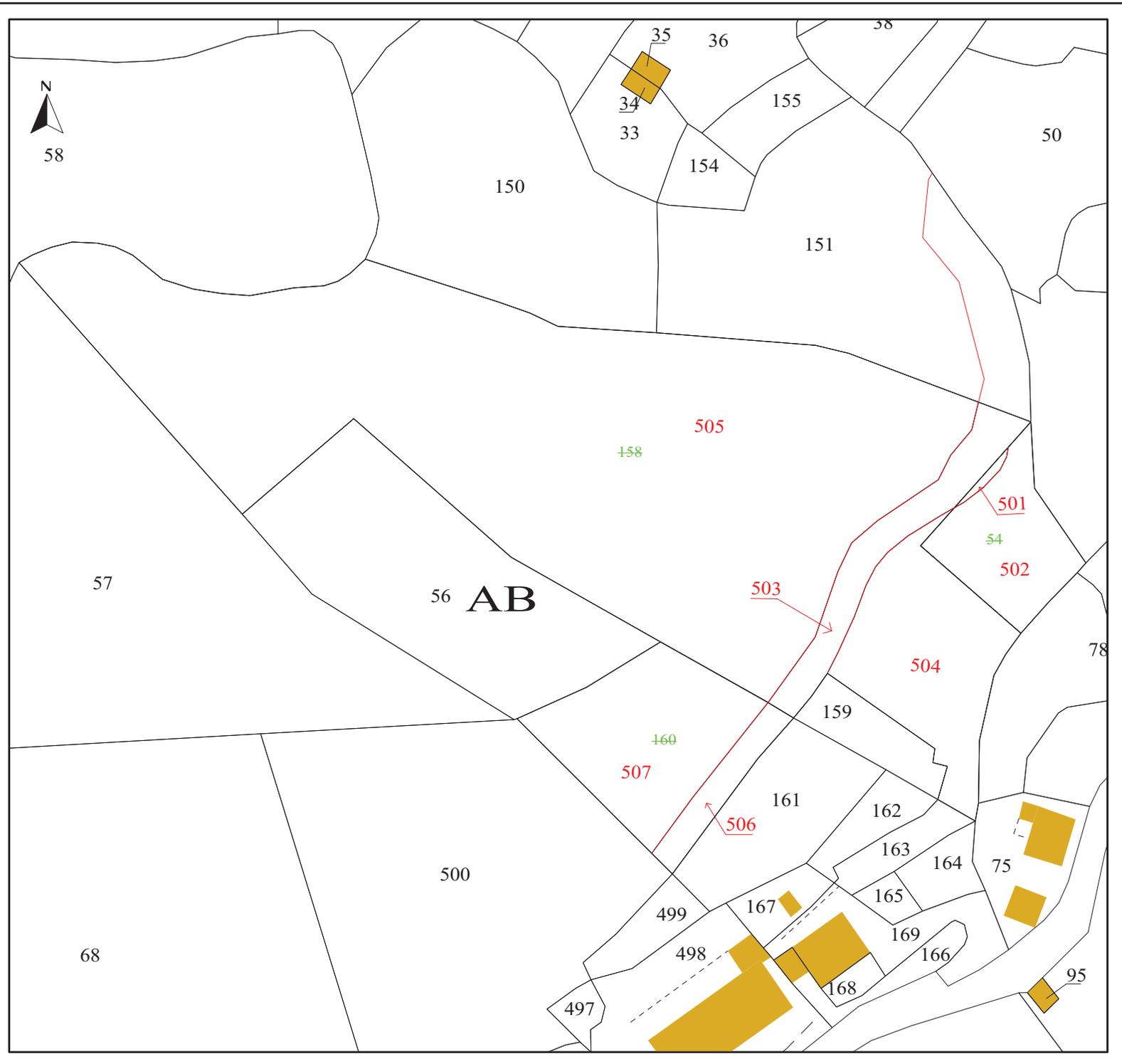
A -----, le -----

D'après le document d'arpentage dressé

(2)

Le 15/02/2023

(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, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...).



Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance du SPDC

N° de dossier : 13193

Tél : 0 809 400 190 (appel non surtaxé)

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

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

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 27/03/2023

validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : XXXXXXXXXX

SF2307371296

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 02A				Commune : 027			AZZANA			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
AB	0054			PINZUTELLA	0ha05a54ca		027 0000053	AB	0501	0ha00a17ca
							027 0000053	AB	0502	0ha05a37ca
AB	0158			PINZUTELLA	0ha80a65ca		027 0000053	AB	0503	0ha04a33ca
							027 0000053	AB	0504	0ha09a18ca
							027 0000053	AB	0505	0ha67a12ca
AB	0160			PINZUTELLA	0ha10a91ca		027 0000053	AB	0506	0ha01a83ca
							027 0000053	AB	0507	0ha09a06ca

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30



Dossier : 230116 AZZANA CDC

RAPPORT D'EXPERTISE

PLAN DU RAPPORT

I. REQUERANT(S)- OBJET DE LA MISSION	3
II. CONDITIONS D'EXECUTION DE LA MISSION	3
III. ETUDE DU MARCHE IMMOBILIER ET FONCIER LOCAL.....	4
IV. ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE.....	5
ANNEXE 1 - PIECES REMISES PAR NOTRE(S) REQUERANT(S)	10
ANNEXE 2 – REPERAGE DU(ES) BIENS(S).....	11
ANNEXE 3 – SITUATION JURIDIQUE.....	12
ANNEXE 4 –ETUDE DE MARCHE	13

I. REQUERANT(S)- OBJET DE LA MISSION

**COLLECTIVITE DE CORSE
22 cours Grandval
20187 AJACCIO CEDEX 1**

Mission : déterminer la valeur vénale des biens et droits immobiliers ci-après désignés :

**20121 AZZANA
AB 160 pour une emprise de 183 m² ;
AB 158 pour une emprise de 433 m² ;
AB 54 pour une emprise de 17 m²**

Emprises formant l'actuelle route et en bord de route

Contexte et finalité du rapport : Etude Patrimoniale

II. CONDITIONS D'EXECUTION DE LA MISSION

Le présent rapport a été établi selon les pièces listées en **Annexe 1** 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.

Pour une meilleur visibilité, un repérage cartographique des biens a été effectué et constitue **l'Annexe 2**.

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**.

Notre étude de marché sur le secteur susvisé étendue aux communes voisines en regard du faible nombre de transactions (**Annexe 4**) 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) complétées par des informations plus précises récoltées auprès des Notaires, Organisme tel la SAFER.....

III. ETUDE DU MARCHÉ IMMOBILIER ET FONCIER LOCAL

Notre étude de marché 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)
- Les informations obtenues auprès des Études Notariales (Fichier PERVAL)
- Les indicateurs d'organismes tel que la SAFER...

A propos du fichier DVF, il convient de noter :

- La valeur foncière inclut les frais d'agence, s'ils sont à la charge du vendeur, l'éventuelle TVA mais exclut les frais d'agence, s'ils sont à la charge de l'acquéreur, les frais de notaires et la valeur des biens meubles stipulée dans l'acte de mutation.
- La surface réelle est la surface mesurée au sol entre les murs ou séparations et arrondie au mètre carré inférieur. Les surfaces des dépendances ne sont pas prises en compte. Elle peut différer selon les déclarations fiscales des propriétaires. Seules les surfaces « Carrez » sont certifiées par des tiers indépendants. Par conséquent, il convient d'être prudent sur les prix au m² annoncés des immeubles bâtis.
- La surface du terrain est la contenance cadastrale.

Les valeurs unitaires retenues (Prix au m²) émanent de l'étude de marché (Annexe 4). Cependant, une adaptation des termes de comparaison s'avère nécessaire selon les :

Pour les immeubles bâtis :

- Surface du bien,
- Situation juridique (constructibilité, urbanisme, occupation des lieux, détention par SCI, Détention en indivision...)
- État global du bien,
- Aménagements des espaces verts ou parties communes
- Éléments de confort et d'habitabilité mis en œuvre
- Orientation et ensoleillement...etc.

Pour les immeubles non bâtis :

- Situation urbanistique (Annexe 3)
- Occupation des lieux
- Equipement de la parcelle (voirie, eau, électricité...etc.)
- Déclivité de la parcelle et nature des sols
- Éloignement des parties actuellement urbanisées

IV. ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE

Date de visite : 10/01/2023
Accompagnant : la visite a été effectuée en présence de notre(s) requérant(s).
Commune : 20121 AZZANA
Désignation : AB 160 pour une emprise de 183 m² ;
AB 158 pour une emprise de 433 m² ;
AB 54 pour une emprise de 17 m².
Servitude : Néant
Occupation : Dans le cadre de cette étude, nous considérons ledit bien comme libre de toute occupation.
Observation : Bord de route









Considérant :

- ✚ L'étude du marché Foncier local (Annexe 4),
- ✚ La configuration et la contenance des parcelles,
- ✚ L'urbanisme applicable au secteur (RNU),
- ✚ La proximité de la zone actuellement urbanisée de la commune,
- ✚ La déclivité des parcelles,

Nous retiendrons un prix unitaire de **3,00 euros/m²**, soit :

Section	Numéro	Surface (m ²)	Emprise (m ²)	Prix unitaire retenu	Valeur retenue
AB	158	8065	433	3,00 €	1 299,00 €
AB	160	1091	183	3,00 €	549,00 €
AB	54	554	17	3,00 €	51,00 €

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%.

Annexes

ANNEXE 1 - PIECES REMISES PAR NOTRE(S) REQUERANT(S)

Le présent rapport a été établi selon les pièces listées ci-dessous 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.

Liste des pièces communiquées :

Plan cadastraux et Urbanisme

Proposition de Morcellement

ANNEXE 2 – REPERAGE DU(ES) BIENS(S)



ANNEXE 3 – SITUATION JURIDIQUE

Selon les informations communiquées par notre requérant, ses biens et droits immobiliers doivent être considérés :

- Détenus en pleine propriété
- Libres de toute occupation

Urbanisme

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 ci-dessous.

Commune soumise au Règlement National d'Urbanisme Parcelles non impactées par le PADDUC



ANNEXE 4 –ETUDE DE MARCHÉ

Date de la mutation	Nom de la commune	Nom de la voie de l'adresse	Section	Numéro	Valeur foncière (en €)	Prix unitaire (€/m ²)	Surface du terrain (en m ²)
30/03/2015	Azzana	AJA	0B	0214	1 500,00 €		1440
30/03/2015	Azzana	AJA	0B	0213	1 500,00 €		1360
30/03/2015	Azzana	AJA	0B	0212	1 500,00 €		580
30/03/2015	Azzana	AJA	0B	0211	1 500,00 €		280
30/03/2015					1 500,00 €	0,41 €	3660
24/03/2015	Salice	PIANA	AB	0249	2 200,00 €	10,23 €	215
16/12/2015	Rezza	GABIA	0A	0358	400,00 €		63
16/12/2015	Rezza	GABIA	0A	0362	400,00 €		55
16/12/2015					400,00 €	3,39 €	118
29/02/2016	Salice	BUCCIARELLA	AB	0182	23 000,00 €		162
29/02/2016	Salice	BUCCIARELLA	AB	0181	23 000,00 €		130
29/02/2016	Salice	BUCCIARELLA	AB	0206	23 000,00 €		352
29/02/2016					23 000,00 €	35,71 €	644
23/11/2016	Salice	PIANA	AB	0250	1 500,00 €	13,51 €	111
26/01/2017	Azzana	MELO	0B	0160	7 000,00 €		14196
26/01/2017	Azzana	MELO	0B	0158	7 000,00 €		240
26/01/2017					7 000,00 €	0,48 €	14436
11/07/2017	Salice	PUNTA	AB	0448	500,00 €	0,73 €	682
25/07/2017	Rezza	SCALE	0B	0361	15 000,00 €		455
25/07/2017	Rezza	SCALE	0B	0360	15 000,00 €		1139
25/07/2017					15 000,00 €	9,41 €	1594
27/11/2017	Rezza	NUCCICCHIE	0A	0950	2 500,00 €	25,00 €	100
12/03/2018	Salice	FILITELU	AB	0634	1 200,00 €	1,63 €	735
29/08/2018	Salice	CARASCIALE	0B	0731	15 000,00 €		126
29/08/2018	Salice	CARASCIALE	0B	0074	15 000,00 €		2999
29/08/2018	Salice	CARASCIALE	0B	0733	15 000,00 €		670
29/08/2018					15 000,00 €	3,95 €	3795
01/07/2019	Rezza	SCANA FAGHIACCIA	0A	0413	600,00 €	2,31 €	260
27/08/2019	Rezza	REZZA	0B	0625	2 000,00 €	4,94 €	405
14/10/2019	Salice	CARASCIALE	0B	0076	1 000,00 €	1,03 €	970
07/11/2019	Rezza	DICEPPO	0A	0662	500,00 €		420
07/11/2019	Rezza	DICEPPO	0A	0663	500,00 €		565
07/11/2019					500,00 €	0,51 €	985
05/12/2019	Rezza	SCANA FAGHIACCIA	0A	0448	250,00 €	1,09 €	230
05/12/2019	Rezza	SCANA FAGHIACCIA	0A	0444	400,00 €	1,20 €	332
22/05/2020	Rezza	CHICCILOLO	0A	0934	10 000,00 €		2220
22/05/2020	Rezza	CHICCILOLO	0A	0937	10 000,00 €		14385
22/05/2020	Rezza	CHICCILOLO	0A	0935	10 000,00 €		4260

Date de la mutation	Nom de la commune	Nom de la voie de l'adresse	Section	Numéro	Valeur foncière (en €)	Prix unitaire (€/m ²)	Surface du terrain (en m ²)
22/05/2020	Rezza	CHICCIOLO	0A	0938	10 000,00 €		2880
22/05/2020	Rezza	SULANA	0A	0099	10 000,00 €		1260
22/05/2020	Rezza	FONTANA	0A	0404	10 000,00 €		2615
22/05/2020	Rezza	SULANA	0A	0100	10 000,00 €		32094
22/05/2020	Rezza	SOPRANO	0A	0405	10 000,00 €		1350
22/05/2020	Rezza	SCANA FAGHIACCIA	0A	0406	10 000,00 €		1805
22/05/2020					10 000,00 €	0,16 €	62869
26/06/2020	Salice	VALDO	AB	0005	8 000,00 €	19,14 €	418
07/06/2021	Salice	CARASCIALE	0B	0732	10 000,00 €		42
07/06/2021	Salice	CARASCIALE	0B	0085	10 000,00 €		4709
07/06/2021	Salice	CARASCIALE	0B	0084	10 000,00 €		15350
07/06/2021					10 000,00 €	0,50 €	20101
26/07/2021	Rezza	GABIA	0A	0364	300,00 €		205
26/07/2021	Rezza	GABIA	0A	0368	300,00 €		75
26/07/2021					300,00 €	1,07 €	280
20/09/2021	Rezza	GIARGOLA	0B	0720	20 000,00 €		733
20/09/2021	Rezza	GIARGOLA	0B	0721	20 000,00 €		809
20/09/2021					20 000,00 €	12,97 €	1542

PROMESSE DE VENTE

AD201 – RD704 – AZZANA – [REDACTED]

Propriété n° 00002 - « [REDACTED] »

Le soussigné:



promet par les présentes et s'engage à vendre

Désignation de l'immeuble

Commune AZZANA

Référence cadastrale					Numéro du plan	Acquisition		Non acquis	
Sect.	N°	Nature	Lieu-dit ou Rue	Surf m ²		N°	Empr.m ²	N°	Surf. m ²
AB	54	BOIS	Pinzutella	554		17		537	
AB	158	BOIS	Pinzutella	8 065		433		7 632	
AB	160	BOIS	Pinzutella	1 091		183		908	
Total en m²						633			

Conditions d'indemnisation

AZZANA			
Référence cadastrale : Section : AB N° : 54 - Pinzutella			
Emprise :			
	3.0000 €	x 17.00 m ² =	51.00 €
Sous total du bien :			51.00 €
Référence cadastrale : Section : AB N° : 158 - Pinzutella			
Emprise :			
	3.0000 €	x 433.00 m ² =	1 299.00 €
Sous total du bien :			1 299.00 €
Référence cadastrale : Section : AB N° : 160 - Pinzutella			
Emprise :			
	3.0000 €	x 183.00 m ² =	549.00 €
Sous total du bien :			549.00 €
Total général :			1 899.00 €

Promesse de vente
Référence propriété : AD201 - 00002

Les présentes sont acceptées aux conditions suivantes :

1. **La cession** de l'emprise sur la propriété de l'ayant droit désigné en 1^{ère} page est **consentie au profit de LA COLLECTIVITE DE CORSE - 22 Cours Grandval - BP 215 - 20187 AJACCIO Cedex 1 et acceptée moyennant le versement de la somme de : 1 899,00 €, soit MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF EUROS.**

Cette somme sera payée au plus tard après que l'acte de cession aura satisfait aux formalités de publicité foncière effectuées auprès du Service de la Publicité Foncière d'Ajaccio selon les règles de la comptabilité publique. Il est précisé ici que le délai actuel de publication d'un acte au Service de la Publicité Foncière d'Ajaccio est de douze mois environ à partir de la date de dépôt de tout document à publier.

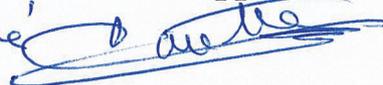
Par conséquent, ce versement interviendra après cette publication à condition que l'ayant droit ait satisfait à la délivrance des documents nécessaires au paiement de l'indemnité (RIB et procuration s'il y a lieu).

- 2- La présente promesse de vente sera valable douze mois à compter de sa signature par le ou les propriétaires. Pendant cette période, les immeubles désignés au tableau ci-dessus ne pourront être ni aliénés ni hypothéqués. Ils ne supporteront pas de nouvelles servitudes, ne feront pas l'objet d'un contrat locatif ni, le cas échéant, de son renouvellement.
- 3- Cette cession est consentie à la **COLLECTIVITE DE CORSE** sous les charges et conditions ordinaires et de droit des cessions amiables. La réalisation de cette promesse de vente sera constatée, selon le cas, par un acte administratif d'acquisition amiable ou par un acte notarié.
- 4- Les frais annexes seront supportés par l'Administration.
- 5- L'Administration, et toute personne physique ou morale intervenant pour le compte de celle-ci, est autorisée à prendre possession du ou des immeubles et à en disposer en toute propriété, un mois après le paiement ou la consignation de la somme due. Cependant si l'ayant droit accordait à l'Administration une autorisation de prise de possession anticipée du ou des immeubles, l'entrée en jouissance interviendrait à la date de la signature de ce document.

Fait à Ajacciana

Le 06.03.2023

Faire précéder la signature de la mention "Lu et approuvé"

Lu et approuvé 

OFFRE D'INDEMNISATION
Conformément à l'estimation rendue le par
le Cabinet d'expertise foncière mandaté par la CdC

Opération : AD201 – RD704 – AZZANA - [REDACTED]

Propriété : 00002-[REDACTED]

Propriétaire : 00005-[REDACTED]

Le/la soussigné(e) :

[REDACTED]

Offre :

AZZANA			
Référence cadastrale : Section : AB N° : 54 - Pinzutella			
Indemnité principale / Emprise :			
	3.0000 €	x 17.00 m ² =	51.00 €
Sous total du bien :			51.00 €
Référence cadastrale : Section : AB N° : 158 - Pinzutella			
Indemnité principale / Emprise :			
	3.0000 €	x 433.00 m ² =	1 299.00 €
Sous total du bien :			1 299.00 €
Référence cadastrale : Section : AB N° : 160 - Pinzutella			
Indemnité principale / Emprise :			
	3.0000 €	x 183.00 m ² =	549.00 €
Sous total du bien :			549.00 €
Total général :			1 899.00 €

Conditions particulières :

URBANISME :

Commune soumise au Règlement National d'Urbanisme

SITUATION LOCATIVE :

Bien supposé libre de toute occupation.

Cette acceptation donnera lieu à un acte de vente en la forme administrative ou notariée.

(1) Fait à *Azzana*

Le *06.03.2022*

[Signature]

(1) Faire précéder la signature de vos nom et prénom ainsi que de la mention manuscrite suivante : « **Bon pour acceptation de l'offre aux conditions ci-dessus** »