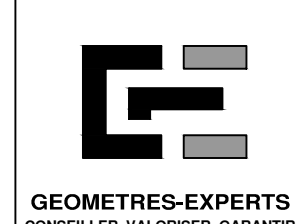


RT 40/RD 150 – AMÉNAGEMENT DU CARREFOUR D'A MUNACIA D'AUDDÈ

Commune de PIANOTTULI É CALDAREDDU

ÉT A T P A R C E L L A I R E

Section	N°	Nature	Lieu-dit	surface en m ²	emprise en m ²	reste en m ²
E	518	TERRE	Contra di Riccio	5 262	48	5 214
E	519	TERRE	Contra di Riccio	12 246	684	11 562
E	972	TERRE	Spartano	2 884	213	2 671
E	970	TERRE	Spartano	1 502	207	1 295
E	107	TERRE	Tamaricoso	6 880	148	6 732
E	1133	TERRE	Tamaricoso	9 798	123	9 675
E	940	TERRE	Tamaricoso	3 411	178	3 233
E	938	TERRE	Tamaricoso	5 506	219	5 287
E	1132	TERRE	Tamaricoso	18 677	318	18 359



Commune de
PIANOTTOLI-CALDARELLO

**CULLETTIVITÀ DI CORSICA
COLLECTIVITÀ DE CORSE**

**Carrefour Route Territoriale N°40
- Route Départementale N°150**

**Plan Topographique
Echelle : 1/500**

INDEXE	DATE	MODIFICATIONS
A		
B		
C		
D		
E		
F		

SIBELLA
Géomètres-Experts
P. SIBELLA - G. SCHIAVONE - C. SERICO

Bureau de Bastia
Les Terrasses du Falgout - Bâtiment C
Rue Père André Marie - 20200 Bastia

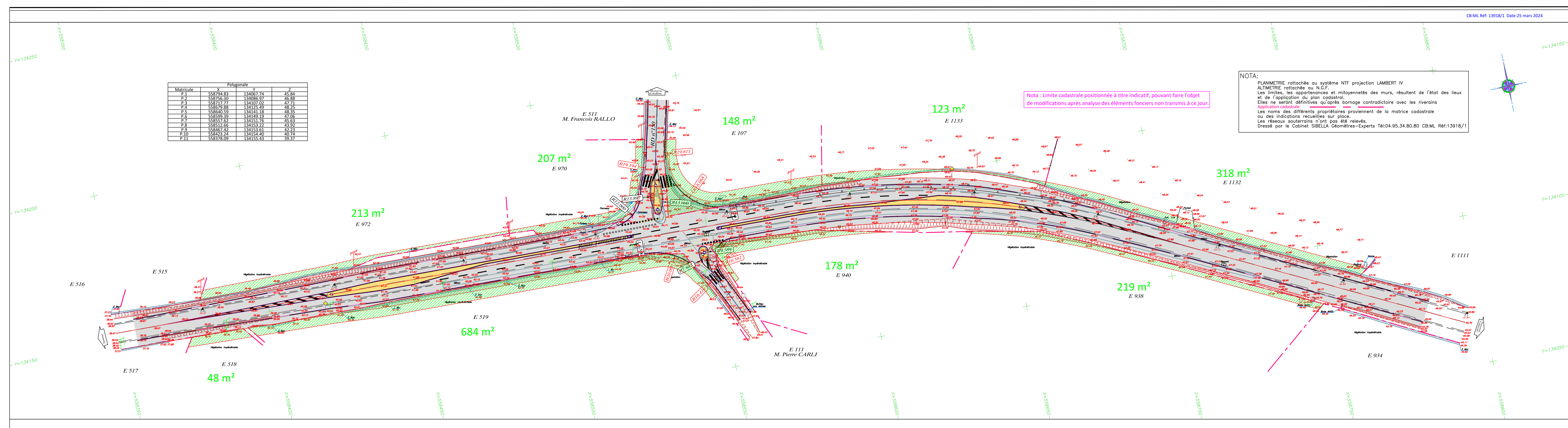
Bureau de Balagne
Régionale Leggia - Bâtiment F
Boulevard de Foglia - 20220 Via Rousse

Bureau d'Ajaccio
RD 104 - 24 Balagna Centre
20287 Sarrata-Carpognini

Tel : 04 95 34 80 80
Mail : contact@sibellaterrains.com

Dessin N°: 13/03/2022

Ref: 13038/2



Dossier : 231122 PIANOTTOLI CALDARELLO CdC

PLAN DU RAPPORT

I. REQUÉRANT(S)- OBJET DE LA MISSION	2
II. BASES DE DONNÉES	2
III. DESCRIPTIF GÉNÉRAL :	3
IV. SITUATION LOCATIVE	5
V. APPLICATION DES MÉTHODES D'ÉVALUATION	5

I. REQUÉRANT(S)- OBJET DE LA MISSION

COLLECTIVITÉ DE CORSE
Service Foncier 22,
Cours Grandval BP 215
20187 AJACCIO CEDEX 1

Avec pour mission de déterminer la valeur vénale des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Date de visite des lieux :	samedi 25 novembre 2023
Accompagnement :	Sans accompagnant
Commune :	20131 PIANOTOLLI CALDARELLO
Adresse :	lieu dit Binetto Lieu dit Teghia rossa
Cadastre :	E 107/ E 1132 / E 1133 / E 938 / E 940 E 518/ E 519 / E 970 / E 972
Désignation du bien :	parcelles de terre

Contexte et finalité du rapport :

Etude pour projet d'infrastructure

II. BASES DE DONNÉES

Ce rapport d'expertise a été établi en tenant compte des éléments suivants :

- Les informations et documents fournis par notre(s) requérant(s), qui sont détaillés dans l'**Annexe 1**.
- L'examen des plans cadastraux et d'autres documents cartographiques répertoriés dans l'**Annexe 2**.
- La situation urbanistique des biens connus le jour de l'expertise, comme indiqué dans l'**Annexe 3**,
- L'analyse du marché immobilier et foncier dans la même zone géographique, comme présenté dans l'**Annexe 4**.
- Le support photographique établi lors de la visite des lieux dans l'**Annexe 5**.

III. DESCRIPTIF GÉNÉRAL :





Emprises issues de parcelles de terre à vocation agricole. Certaines parcelles sont clôturées.

IV. SITUATION LOCATIVE

Selon les informations communiquées par notre requérant, ces biens et droits immobiliers doivent être considérés libres de toute occupation et libres à la vente.

V. APPLICATION DES MÉTHODES D'ÉVALUATION

Les valeurs unitaires retenues ci-après (Prix au m²) émanent de l'étude de marché listée en annexe 4.

L'objectif de cette analyse est de déterminer la situation actuelle du marché immobilier et foncier dans la même zone géographique et d'identifier les ventes de biens similaires aux propriétés étudiées.

Cependant, une adaptation des termes de comparaison s'avère nécessaire selon les :

Pour les immeubles non bâtis :

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

Éléments d'appréciation du bien en regard du marché :

Parcelles à vocation agricole disposant d'une façade sur la Route Territoriale.

Section	Numéro	Surface (m ²)	Emprise évaluée(m ²)	Prix unitaire retenu (m ²)	Valeur en euros
E	107	6880	147,83 m ²	1,50 €	221,75 €
E	1132	18677	317,40 m ²	1,50 €	476,10 €
E	1133	9798	122,31 m ²	1,50 €	183,47 €
E	518	5262	47,27 m ²	1,50 €	70,91 €
E	519	12246	683,50 m ²	1,50 €	1 025,25 €
E	938	5506	218,73 m ²	1,50 €	328,10 €
E	940	3411	177,40 m ²	1,50 €	266,10 €
E	970	1502	207,00 m ²	1,50 €	310,50 €
E	972	2884	212,90 m ²	1,50 €	319,35 €

ANNEXE 1 : PIÈCES COMMUNIQUÉES PAR NOTRE REQUÉRANT

Les pièces listées ci-après nous ont été communiquées par notre(s) requérant(s) ou par ses représentants légaux (Avocat, Notaire...etc) :

Date réception	Expéditeur	Détail
18/11/2021	Mme Tramoni Paule	Courrier demande de devis
18/11/2021	Mme Tramoni Paule	Plan carrefour 1
18/11/2021	Mme Tramoni Paule	Plan carrefour 2
18/11/2021	Mme Tramoni Paule	Relevé de propriété cadastre
18/11/2021	Mme Tramoni Paule	Relevé propriété
23/11/2023	Mme Mondoloni Marie-Josée	Bon de commande

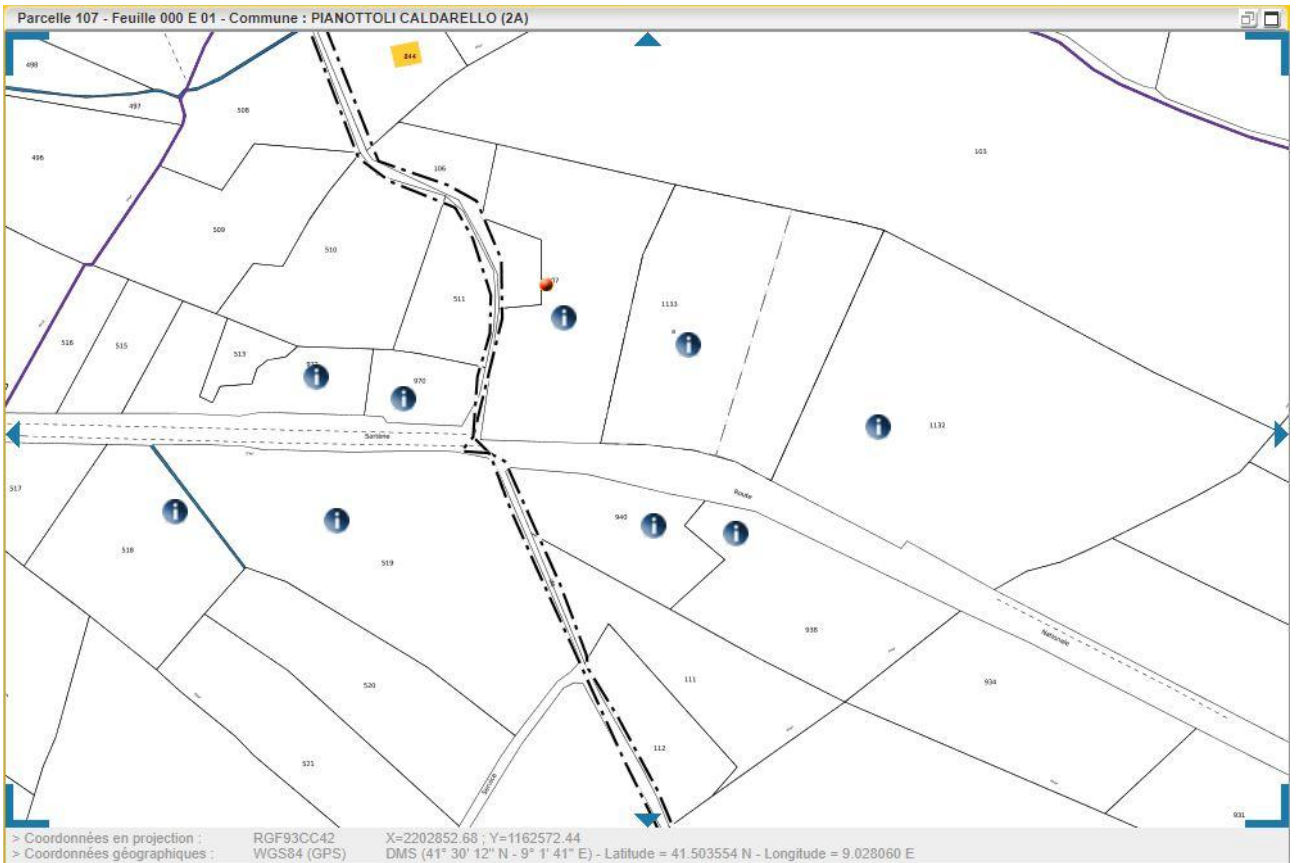
Pour mémoire pièces demandées dans la lettre de mission :

- copie des actes de propriété des biens à expertiser ou à défaut relevé de propriété,
- situations hypothécaires des biens,
- liste des 3 dernières Assemblées Générales (pour les biens soumis au statut de la copropriété)
- la liste des sinistres subis par les biens,
- la copie des baux éventuels en cours si ces derniers sont loués avec montant des loyers actuels,
- la copie des diagnostics immobiliers (amiante, termite, plomb, électricité, gaz...etc)
- la copie de documents déjà obtenus (permis de construire, Certificat d'urbanisme, rapports d'évaluation effectués par d'autres experts...etc.)
- Copie des factures acquittées dans le cas de calcul d'impenses ou de valeur rétroactive pour les rapports des donations...

ANNEXE 2 : REPÉRAGE DES LIEUX

Commune	Lieu-dit	Section	N°	Surface (m ²)	Type de Bien
Pianottoli-Caldarello	BINETTO	E	107	6880	parcelle de terre
Pianottoli-Caldarello	BINETTO	E	1132	18677	parcelle de terre
Pianottoli-Caldarello	BINETTO	E	1133	9798	parcelle de terre
Pianottoli-Caldarello	TEGHIA ROSSA	E	518	5262	parcelle de terre
Pianottoli-Caldarello	TEGHIA ROSSA	E	519	12246	parcelle de terre
Pianottoli-Caldarello	BINETTO	E	938	5506	parcelle de terre
Pianottoli-Caldarello	BINETTO	E	940	3411	parcelle de terre
Pianottoli-Caldarello	TEGHIA ROSSA	E	970	1502	parcelle de terre
Pianottoli-Caldarello	TEGHIA ROSSA	E	972	2884	parcelle de terre





ANNEXE 3 : 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.

Selon les informations récoltées lors de consultations en mairie et collectées en ligne sur le :

- Site du Géoportail de l'urbanisme ;
- Site de la(es) commune(s) concernées ;
- Site de la DREAL et Préfecture de Corse ;
- Site du Géoportail foncier pour les cartographies IGN et ORTH ;
- Site du cadastre pour la cartographie cadastrale.

Nous avons :

Commune soumise au Règlement National d'Urbanisme -

Ces informations sont données à titre informatif. 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.

Commune	Lieu-dit	Section	N°	Urbanisme Applicable	PADDUC
Pianottoli-Caldarello	BINETTO	E	107	Règlement National d'Urbanisme	Espace Stratégique Agricole
Pianottoli-Caldarello	BINETTO	E	1132	Règlement National d'Urbanisme	Espace Stratégique Agricole
Pianottoli-Caldarello	BINETTO	E	1133	Règlement National d'Urbanisme	Espace Stratégique Agricole
Pianottoli-Caldarello	TEGHIA ROSSA	E	518	Règlement National d'Urbanisme	Espace Stratégique Agricole
Pianottoli-Caldarello	TEGHIA ROSSA	E	519	Règlement National d'Urbanisme	Espace Stratégique Agricole
Pianottoli-Caldarello	BINETTO	E	938	Règlement National d'Urbanisme	Espace Stratégique Agricole
Pianottoli-Caldarello	BINETTO	E	940	Règlement National d'Urbanisme	Espace Stratégique Agricole
Pianottoli-Caldarello	TEGHIA ROSSA	E	970	Règlement National d'Urbanisme	Espace Stratégique Agricole
Pianottoli-Caldarello	TEGHIA ROSSA	E	972	Règlement National d'Urbanisme	Espace Stratégique Agricole



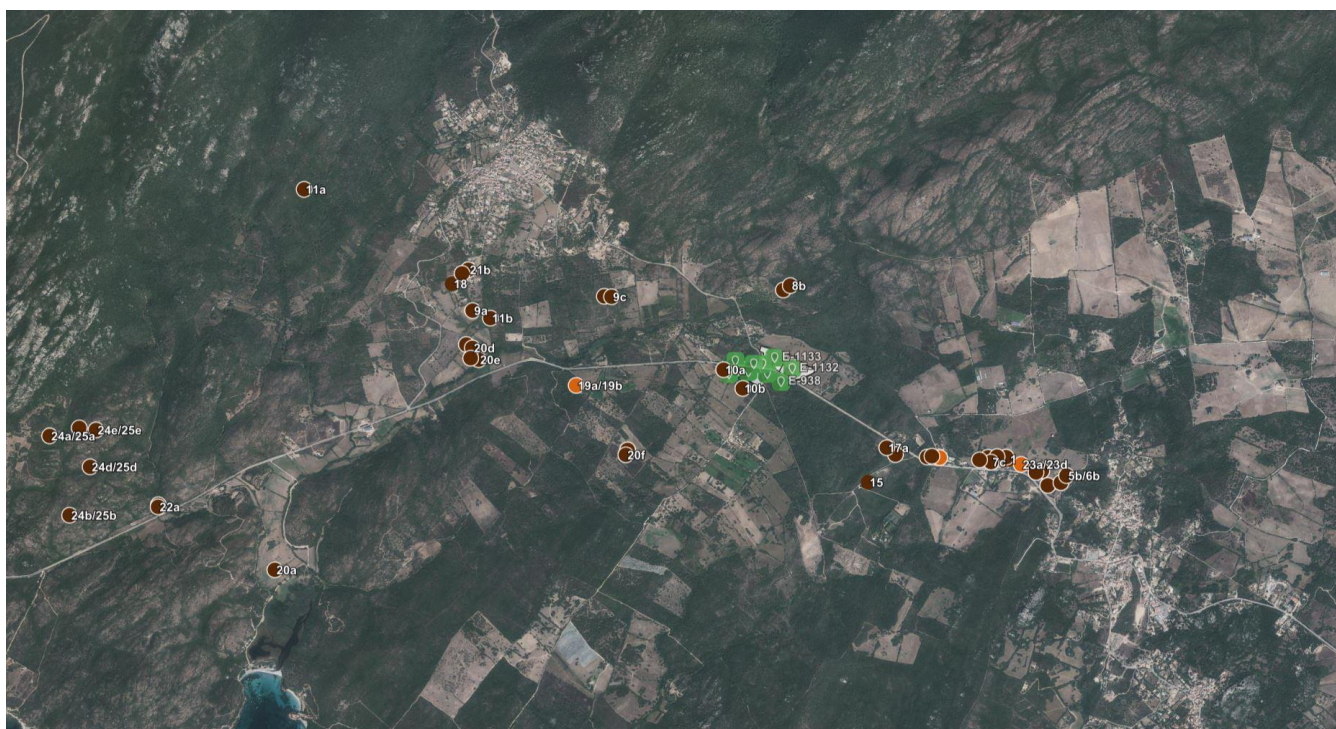
ANNEXE 4 : ETUDE DE MARCHÉ

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'organisme 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.



N°	Date de la mutation	Référence cadastrale	Valeur foncière (€)	Prix unitaire (€/m²)	Surface du terrain (m²)	Surface réelle du bâti (m²)	Adresse	Libellé du type de local	Nombre de pièces principales	Libellé de nature de culture	Nature de la mutation
1	11/5/2023	000-0B-1925	212,00 €	0,50 €	424		PAOLETTA 20131 Pianottoli-Caldarello			terres	Vente
2	4/4/2023	000-0B-1919	160 000,00 €	49,80 €	3213		PAOLETTA 20131 Pianottoli-Caldarello			terres	Vente
3	16/3/2023	000-0B-1923	125 000,00 €	40,13 €	3115		PAOLETTA 20131 Pianottoli-Caldarello			terres	Vente
4	23/2/2023	000-0B-1920	155 000,00 €	51,32 €	3020		PAOLETTA 20131 Pianottoli-Caldarello			terres	Vente
5	29/11/2022	000-0B-0269, 000-0B-1811	165 000,00 €	9,76 €	16899		BARITELLA 20131 Pianottoli-Caldarello		0	terres, vignes	Vente
6	15/11/2022	000-0B-0269, 000-0B-1811	165 000,00 €	9,76 €	16899		BARITELLA 20131 Pianottoli-Caldarello		0	terres, vignes	Vente
7	4/8/2022	000-0B-1920, 000-0B-1919, 000-0B-1921, 000-0B-1922, 000-0B-1923	360 000,00 €	23,46 €	15344		PAOLETTA 20131 Pianottoli-Caldarello		0	terres	Vente
8	11/8/2022	000-0B-0895, 000-0B-0946	6 625,00 €	1,00 €	6625		SPARTANO 20171 Monacia-d'Aullène		0	terres, landes	Vente
9	15/1/2021	000-0B-0232, 000-0B-0972, 000-0B-0231	5 000,00 €	0,33 €	15332		PIGGIO RASELLO 20171 Monacia-d'Aullène, PATERATO 20171 Monacia-d'Aullène		0	terres	Echange
10	16/9/2021	000-0E-0521, 000-0E-0517	3 000,00 €	0,40 €	7522		CONTRA DI RICCIO 20131 Pianottoli-Caldarello		0	vignes	Vente
11	13/8/2021	000-0C-0138, 000-0B-0541	1 500,00 €	0,15 €	9935		CUPIA 20171 Monacia-d'Aullène, VERGAJOLA 20171 Monacia-d'Aullène		0	terres	Vente
12	28/6/2021	000-0E-1130	530 000,00 €	2 774,87 €	3709	191	5523 LANCIATO 20131 Pianottoli-Caldarello	Maison	5	terrains d'agrément, sols	Vente
13	24/11/2020	000-0B-0266, 000-0B-0848, 000-0B-0268	180 000,00 €	11,93 €	15090		BARITELLA 20131 Pianottoli-Caldarello		0	terres	Vente
14	10/9/2020	000-0B-1811	55 000,00 €	3,26 €	16885		BARITELLA 20131 Pianottoli-Caldarello			terres	Vente
15	22/7/2020	000-0E-1190	740,00 €	0,10 €	7376		LANCIATO 20131 Pianottoli-Caldarello			terres	Vente
16	22/7/2020	000-0E-1188, 000-0E-1187	125,00 €	0,05 €	2444		LANCIATO 20131 Pianottoli-Caldarello		0	terres	Vente
17	17/12/2019	000-0E-0916, 000-0E-0914	20 000,00 €	1,27 €	15762		BINETTO 20131 Pianottoli-Caldarello		0	terres	Vente
18	13/9/2018	000-0B-0602	101 850,00 €	51,18 €	1990		VAGGINATOJO 20171 Monacia-d'Aullène			terres	Vente
19	14/9/2018	000-0E-1161	263 200,00 €	2 924,44 €	2635	90	5001 VERGAJOLA 20131 Pianottoli-Caldarello	Maison	4	terrains d'agrément, sols	Vente
20	21/9/2018	000-0B-0573, 000-0C-0362, 000-0B-0563, 000-0E-0454, 000-0B-0562, 000-0B-0572, 000-0E-0455	20 000,00 €	0,43 €	46119		VECCHIONACCIO 20131 Pianottoli-Caldarello, PIANA D OLMO 20171 Monacia-d'Aullène, CANISCIONE 20171 Monacia-d'Aullène		0	terres, sols	Vente
21	3/3/2017	000-0B-0988, 000-0B-0989	52 000,00 €	13,64 €	3811		VAGGINATOJO 20171 Monacia-d'Aullène		0	terres	Vente
22	21/4/2016	000-0C-0399, 000-0C-0959	14 900,00 €	2,98 €	5000		AJA DI LENA 20171 Monacia-d'Aullène		0	landes, sols	Vente
23	19/1/2015	000-0B-1341	350 000,00 €	2 058,82 €	4000	170	5355 LANCIATO 20131 Pianottoli-Caldarello	Maison	5	terres, sols	Vente
24	31/7/2014	000-0C-0391, 000-0C-0390, 000-0C-0383, 000-0C-0389, 000-0C-0384	30 766,00 €	0,18 €	169168		PETROSA 20171 Monacia-d'Aullène, BONANDA 20171 Monacia-d'Aullène		0	landes	Vente
25	31/7/2014	000-0C-0391, 000-0C-0390, 000-0C-0383, 000-0C-0389, 000-0C-0384	24 840,00 €	0,15 €	169168		PETROSA 20171 Monacia-d'Aullène, BONANDA 20171 Monacia-d'Aullène		0	landes	Vente