



**DELIBERATION N° 21/010 CP DE LA COMMISSION PERMANENTE
APPROUVANT L'ACQUISITION DE PARCELLES SITUÉES SUR LE TERRITOIRE
DE LA COMMUNE DE BUNIFAZIU - EMPRISES NÉCESSAIRES
À LA RÉALISATION DU GIRATOIRE DIT « DE L'HÔPITAL » SUR LA ROUTE
TERRITORIALE 40**

**CHÌ APPROVA A COMPRA DI PARCELLE SITUATE NANTU À U TERRITORIU
DI A CUMUNA DI BUNIFAZIU - PRESE NECESSARIE PÈ A CUSTRUZIONE
DI U GIRATOGHJU DETTU « DI L'USPIDALI » NANTU À A RT 40**

REUNION DU 24 FÉVRIER 2021

L'an deux mille vingt et un, le vingt quatre février, la commission permanente, convoquée le 10 février 2021, s'est réunie sous la présidence de Mme Mattea CASALTA, Vice-Présidente de l'Assemblée de Corse.

ETAIENT PRESENTS : Mmes et MM.

Marie-Hélène CASANOVA-SERVAS, Romain COLONNA, Christelle COMBETTE, Muriel FAGNI, Isabelle FELICIAGGI, Nadine NIVAGGIONI, François ORLANDI, Pierre POLI, Rosa PROSPERI, Petr'Antone TOMASI

ETAIENT ABSENTS ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

M. Jean-Martin MONDOLONI à Mme Christelle COMBETTE
Mme Laura Maria POLI-ANDREANI à Mme Rosa PROSPERI
M. Jean-Guy TALAMONI à Mme Rosa PROSPERI
M. Hyacinthe VANNI à M. Romain COLONNA

LA COMMISSION PERMANENTE

- VU** le Code général des collectivités territoriales, titre II, livre IV, IV^{ème} partie, et notamment ses articles L. 4421-1 à L. 4426-1 et R. 4425-1 à D. 4425-53,
- VU** le Code général de la propriété des personnes publiques,
- VU** la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire,
- VU** la loi n° 2021-160 du 15 février 2021 prorogeant l'état d'urgence sanitaire,
- VU** l'ordonnance n° 2020-391 du 1^{er} avril 2020 visant à assurer la continuité du

fonctionnement des institutions locales et de l'exercice des compétences des collectivités locales et des établissements publics locaux afin de faire face à l'épidémie de Covid-19,

- VU** le décret n° 2020-1257 du 14 octobre 2020 déclarant l'état d'urgence sanitaire,
- VU** le décret n° 2020-1310 du 29 octobre 2020 prescrivant les mesures générales nécessaires pour faire face à l'épidémie de Covid-19 dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire et notamment son article 28,
- VU** la délibération n° 18/139 AC de l'Assemblée de Corse du 30 mai 2018 portant adoption du règlement budgétaire et financier de la Collectivité de Corse,
- VU** la délibération n° 18/191 AC de l'Assemblée de Corse du 28 juin 2018 approuvant la délégation générale accordée à M. Jean BIANCUCCI et à Mme Lauda GUIDICELLI, Conseillers exécutifs, aux fins de signature d'actes passés en la forme administrative,
- VU** la délibération n° 20/028 AC de l'Assemblée de Corse du 13 février 2020 adoptant le budget primitif de la Collectivité de Corse pour l'exercice 2020,
- VU** la délibération n° 20/127 AC de l'Assemblée de Corse du 24 septembre 2020 approuvant la prorogation de la délégation de l'Assemblée de Corse à sa Commission Permanente,
- VU** la délibération n° 20/001 CP de la Commission Permanente du 6 mai 2020 décidant du régime dérogatoire d'organisation et de déroulement des réunions de la Commission Permanente,
- VU** le plan parcellaire dressé le 5 décembre 2019 par le cabinet SIBELLA, géomètres-experts à Bastia,
- VU** l'évaluation réalisée par le Cabinet DOLESI, expert près la Cour d'Appel de Bastia, le 23 juin 2020,
- SUR** rapport du Président du Conseil exécutif de Corse,
- APRES** avis de la Commission du Développement Economique, du Numérique, de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement,
- APRES** avis de la Commission des Finances et de la Fiscalité,

APRES EN AVOIR DELIBERE

A l'unanimité,

Ont voté POUR (15) : Mmes et MM.

Mattea CASALTA, Marie-Hélène CASANOVA-SERVAS, Romain COLONNA, Christelle COMBETTE, Muriel FAGNI, Isabelle FELICCIAGGI, Jean-Martin MONDOLONI, Nadine NIVAGGIONI, François ORLANDI, Laura Maria POLI-ANDREANI, Pierre POLI, Rosa PROSPERI, Petr'Antone TOMASI, Jean-Guy TALAMONI, Hyacinthe VANNI

ARTICLE PREMIER :

APPROUVE l'aménagement d'un giratoire au droit du carrefour de l'hôpital sur la Route Territoriale 40, tel que figurant en annexe.

ARTICLE 2 :

APPROUVE l'acquisition amiable, pour un montant de quatre-vingt-quatorze mille quatre cents euros (94 400 €) des parcelles sises sur le territoire de la commune de Bunifaziu, décrites au rapport annexé à la présente délibération.

ARTICLE 3 :

AUTORISE le Président du Conseil exécutif de Corse à engager les frais correspondants sur la ligne d'affectation 2017 - 1212D0230A - petites opérations foncières imputation budgétaire 908 2315 842 1132 ROU - autorisation de programme 2017 1132 - AP.

ARTICLE 4 :

La présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la Collectivité de Corse.

Aiacciu, le 24 février 2021

Le Président de l'Assemblée de Corse,



Jean-Guy TALAMONI

COMMISSION PERMANENTE

REUNION DU 24 FÉVRIER 2021

RAPPORT DE MONSIEUR
LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

**COMPRA DI PARCELLE SITUATE NANTU À U
TERRITORIU DI A CUMUNA DI BUNIFAZIU - PRESE
NECESSARIE PÈ A CUSTRUZZIONE DI U GIRATOGHJU
DETTU "DI L'USPIDALI" NANTU À A RT 40**

**ACQUISITION DE PARCELLES SITUÉES SUR LE
TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE BUNIFAZIU -
EMPRISES NÉCESSAIRES À LA RÉALISATION DU
GIRATOIRE DIT "DE L'HÔPITAL" SUR LA RT 40**

COMMISSION(S) COMPETENTE(S) : Commission du Développement Economique, du Numérique, de
l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement
Commission des Finances et de la Fiscalité

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

Le présent rapport du Président du Conseil exécutif de Corse concerne la proposition d'acquisitions foncières relatives aux travaux d'aménagement du giratoire dit « de l'Hôpital » sur la Route Territoriale 40, sis sur le territoire de la commune de Bunifaziu, ainsi que l'autorisation de signer les actes d'acquisition correspondants.

Sur la RT 40, au niveau de l'intersection avec la voie communale desservant l'hôpital, le carrefour en « T » n'est plus adapté au trafic et aux échanges constatés : visibilité médiocre, nombreux accès riverains non sécurisés, mauvaise lisibilité des intersections, vitesse excessive, manœuvres de cisaillement dangereuses, dépassements ...

Il convient donc d'adapter la géométrie du carrefour et de le sécuriser, par l'aménagement d'un carrefour giratoire à 4 branches regroupant la RT 40 et les voies communales desservant l'hôpital de Bunifaziu.

Cet aménagement permettra d'améliorer le confort, la sécurité des usagers et la lisibilité de l'intersection. Il sécurisera les conditions d'échange avec le réseau routier communal, du cheminement piéton vers les équipements publics.

Les emprises concernées se trouvent sur des propriétés privées (pour une superficie de 18a 85ca).

Il convient d'opérer l'acquisition des emprises soit par actes administratifs d'acquisition amiable soit par actes notariés.

Le cabinet SIBELLA, géomètres-experts à BASTIA, a dressé un plan parcellaire le 5 décembre 2019.

Le cabinet Dolesi, expert près la Cour d'Appel de Bastia, a évalué ces parcelles pour une valeur globale de quatre-vingt quatorze mille quatre cents euros (94 400 €) le 23 juin 2020.

En conséquence, je vous propose :

- **D'APPROUVER** le projet d'aménagement du carrefour à sens giratoire dit de l'Hôpital sur la RT 40 sur la commune de Bunifaziu.
- **D'APPROUVER** l'acquisition amiable pour un montant total de quatre-vingt quatorze mille quatre cents euros (94 400 €) des emprises suivantes sises sur le territoire de la commune de Bunifaziu :
 - Section D :
 - n° 529 (emprise de 101 m² à prendre sur une superficie de 4 000 m²)

- n° 554 (emprise de 117 m² à prendre sur une superficie de 4 439 m²)
- n° 611 (emprise de 74 m² à prendre sur une superficie de 1 337 m²)
- n° 613 (emprise de 1 335 m² à prendre sur une superficie de 4 742 m²)
- n° 823 (emprise de 1 m² à prendre sur une superficie de 4 000 m²)
- Section G :
 - n° 460 (emprise de 23 m² à prendre sur une superficie de 1 538 m²)
 - n° 757 (emprise de 5 m² à prendre sur une superficie de 4 186 m²)
 - n° 872 (emprise totale : 106 m²)
 - n° 873 (emprise de 110 m² à prendre sur une superficie de 1 269 m²)
 - n° 878 (emprise de 1 m² à prendre sur une superficie de 1 261 m²)
 - n° 879 (emprise de 12 m² à prendre sur une superficie de 214 m²)

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



Commune de BONIFACIO

CULLETTIVITÀ DI CORSICA
COLLECTIVITÈ DE CORSE

Carrefour de l'Hôpital - R.T.40

Plan parcellaire
Echelle : 1/200

| NOUVEAU | DATE | MODIFICATIONS |
|---------|------|---------------|
| A | | |
| B | | |
| C | | |
| D | | |
| E | | |
| F | | |

SIBELLA
Bureau de Bastia
Bureau de Ajaccio
Bureau de Corte

Drawn in 05/12/2017

MAP110017

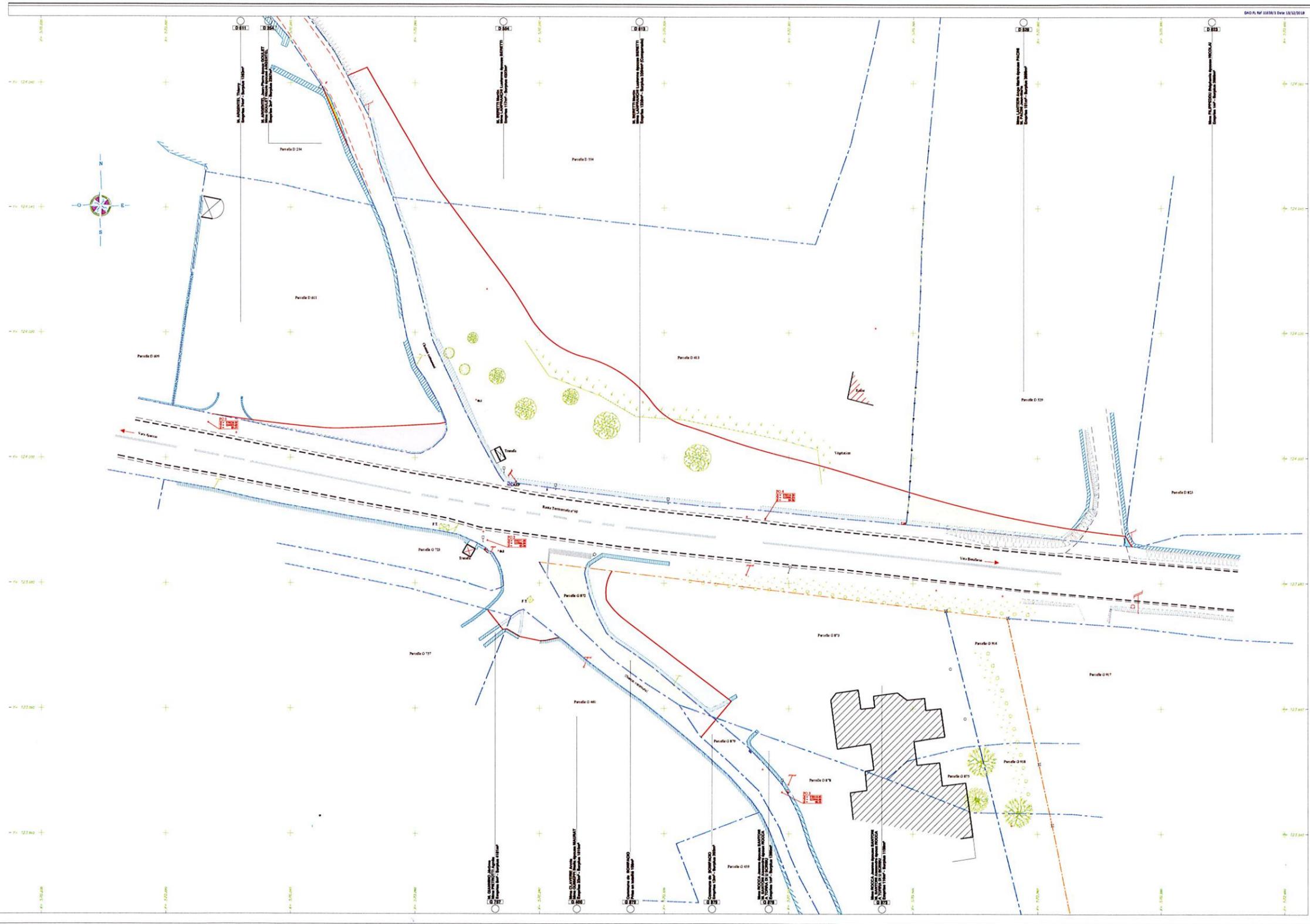
LEGENDE

| | |
|---|--------------------|
| + | Capot |
| o | Stake OCE |
| o | Stake |
| o | Stake ancienne |
| o | Compensé d'aire |
| o | Capot |
| o | Echange public |
| o | Pointe PTE |
| o | Pointe SEP |
| o | Coffre SEP |
| o | Pointe |
| o | Chêne |
| o | Eau, étangs |
| o | Mar |
| o | Zone de végétation |

NOTES
Les parcelles sont au cadastre...
Les limites de parcelles sont...
Les limites de parcelles sont...
Les limites de parcelles sont...

POLYGAONALE GÉNÉRALE DE PRÉCISION

| MATRICULE | X | Y | Z |
|-----------|-----------|-----------|-------|
| P.1 | 121000.00 | 127000.00 | 10.00 |
| P.2 | 121000.00 | 127000.00 | 10.00 |
| P.3 | 121000.00 | 127000.00 | 10.00 |
| P.4 | 121000.00 | 127000.00 | 10.00 |



DAO PL MAP 110017 Date 11/12/2018



RT 40 - Paket Rinahria Hsinol Buni Fatiu



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 : 200228 CdC BONIFACIO

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...).

✦ **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.

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.

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 MARCHE IMMOBILIER ET FONCIER LOCAL..... | 8 |
| VI. | ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE..... | 8 |
| | Annexe 1. Liste des documents communiqués par notre requérant..... | 10 |
| | - Plan parcellaire du 5 Décembre 2019,..... | 10 |
| | - Etat parcellaire du 6 décembre 2012,..... | 10 |
| | - Matrices cadastrales..... | 10 |
| | Annexe 2. Repérage et cartographie des biens..... | 11 |
| | 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 :

Détermination de la valeur vénale des parcelles D611 (emprise de 74 m²), D254 (emprise de 3 m²), G 757 (emprise de 5 m²), D554 (emprise de 117 m²), D613 (emprise de 1 335m²), G460 (emprise de 23 m²), G 872 (emprise de 106m²), G 879 (emprise de 12 m²), G 878 (emprise de 1 m²), G 873 (emprise de 110 m²), D 529 (emprise de 101 m²) et D 823 (emprise de 1 m²) situées sur la commune de BONIFACIO.

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.

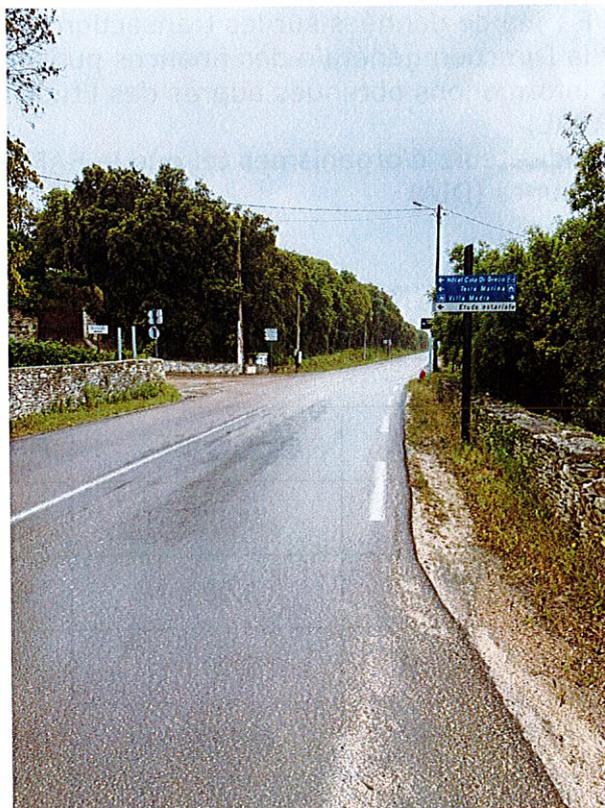
III. URBANISME / ENVIRONNEMENT

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 20 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)
- Les informations obtenues auprès des Études Notariales (Fichier PERVAL)
- Les indicateurs d'organismes tel que la SAFER ou certaines communes (DIA)

VI. ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE

| Section | Numéro | Surface | Emprise | Prix au m ² | Valeur |
|---------|--------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------|
| D | 0611 | 1 337,00 m ² | 74,00 m ² | 50,00 € | 3 700,00 € |
| D | 0254 | 2 360,00 m ² | 3,00 m ² | 50,00 € | 150,00 € |
| G | 0757 | 4 186,00 m ² | 5,00 m ² | 50,00 € | 250,00 € |
| D | 0554 | 4 439,00 m ² | 117,00 m ² | 50,00 € | 5 850,00 € |
| D | 0613 | 4 742,00 m ² | 1 335,00 m ² | 50,00 € | 66 750,00 € |
| G | 0460 | 1 538,00 m ² | 23,00 m ² | 50,00 € | 1 150,00 € |
| G | 0872 | 106,00 m ² | 106,00 m ² | 50,00 € | 5 300,00 € |
| G | 0879 | 214,00 m ² | 12,00 m ² | 50,00 € | 600,00 € |
| G | 0878 | 1 261,00 m ² | 1,00 m ² | 50,00 € | 50,00 € |
| G | 0873 | 1 269,00 m ² | 110,00 m ² | 50,00 € | 5 500,00 € |
| D | 0529 | 4 000,00 m ² | 101,00 m ² | 50,00 € | 5 050,00 € |
| D | 0823 | 4 000,00 m ² | 1,00 m ² | 50,00 € | 50,00 € |

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.

Tel est l'avis de l'Expert soussigné,
Pour valoir ce que de droit,
Fait à Bastia, le 23 Juin 2020

Stéphane DOLESI

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 : 431 452 465 00054

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.

Annexes

Annexe 1. Liste des documents communiqués par notre requérant

- Plan parcellaire du 5 Décembre 2019,
- Etat parcellaire du 6 décembre 2012,
- Matrices cadastrales.

Annexe 2. Repérage et cartographie des biens



Figure 1 : Vue satellite large des parcelles



Figure 2 : Vue satellite des parcelles



Références de la parcelle 000 D 611

Référence cadastrale de la parcelle
 Contenance cadastrale
 Adresse

000 D 611
1 337 mètres carrés
FOCE DELL EDERA
20146 BONIFACIO

Références de la parcelle 000 G 879

Référence cadastrale de la parcelle
 Contenance cadastrale
 Adresse

000 G 879
214 mètres carrés
FOCE DELL EDERA
20146 BONIFACIO

Références de la parcelle 000 D 254

Référence cadastrale de la parcelle
 Contenance cadastrale
 Adresse

000 D 254
2 360 mètres carrés
FOCE DELL EDERA
20146 BONIFACIO

Références de la parcelle 000 G 872

Référence cadastrale de la parcelle
 Contenance cadastrale
 Adresse

000 G 872
106 mètres carrés
FOCE DELL EDERA
20146 BONIFACIO

Références de la parcelle 000 D 613

Référence cadastrale de la parcelle
 Contenance cadastrale
 Adresse

000 D 613
4 742 mètres carrés
FOCE DELL EDERA
20146 BONIFACIO

Références de la parcelle 000 G 878

Référence cadastrale de la parcelle
 Contenance cadastrale
 Adresse

000 G 878
1 261 mètres carrés
FOCE DELL EDERA
20146 BONIFACIO

Références de la parcelle 000 D 529

Référence cadastrale de la parcelle
 Contenance cadastrale
 Adresse

000 D 529
4 000 mètres carrés
FOCE DELL EDERA
20146 BONIFACIO

Références de la parcelle 000 G 873

Référence cadastrale de la parcelle
 Contenance cadastrale
 Adresse

000 G 873
1 269 mètres carrés
FOCE DELL EDERA
20146 BONIFACIO

Références de la parcelle 000 D 554

Référence cadastrale de la parcelle
 Contenance cadastrale
 Adresse

000 D 554
4 439 mètres carrés
FOCE DELL EDERA
20146 BONIFACIO

Références de la parcelle 000 D 823

Référence cadastrale de la parcelle
 Contenance cadastrale
 Adresse

000 D 823
4 000 mètres carrés
FOCE DELL EDERA
20146 BONIFACIO

Références de la parcelle 000 G 460

Référence cadastrale de la parcelle
 Contenance cadastrale
 Adresse

000 G 460
1 538 mètres carrés
BANCARELLO
20146 BONIFACIO

Références de la parcelle 000 G 757

Référence cadastrale de la parcelle
 Contenance cadastrale
 Adresse

000 G 757
4 186 mètres carrés
FOCE DELL EDERA
20146 BONIFACIO

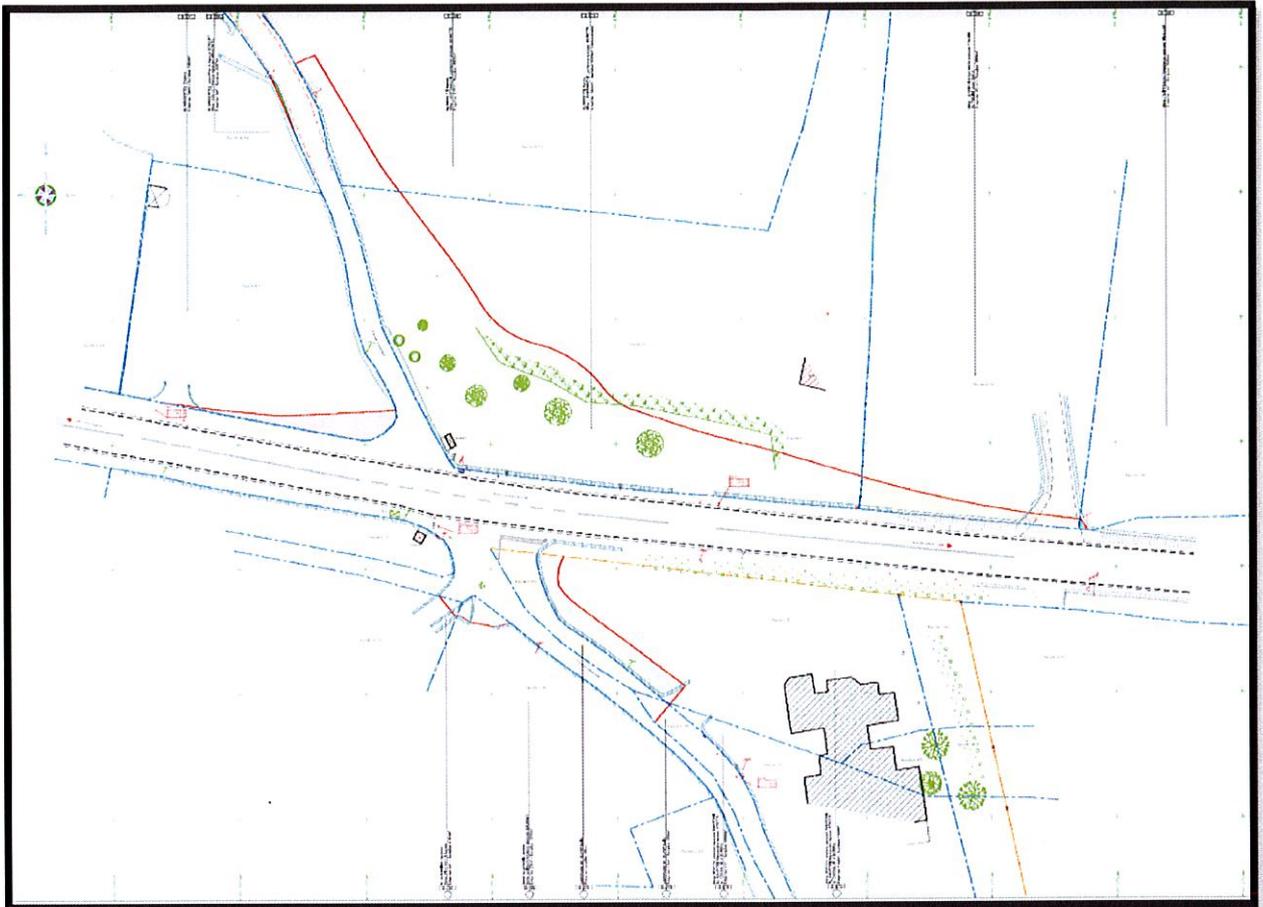


Figure 3 : Plan parcellaire

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).

| Section | Numéro | Surface | Commune | Adresse | Urbanisme | Zone | PADDUC | Emprise |
|---------|--------|-------------------------|-----------|-----------------|-----------|------|------------------------------------|-------------------------|
| D | 0611 | 1 337,00 m ² | BONIFACIO | Foce Dell Edera | PLU | UP 1 | Espaces naturels / pastoralisme | 74,00 m ² |
| D | 0254 | 2 360,00 m ² | BONIFACIO | Foce Dell Edera | PLU | UP 1 | Espaces naturels / pastoralisme | 3,00 m ² |
| G | 0757 | 4 186,00 m ² | BONIFACIO | Foce Dell Edera | PLU | UP 1 | Espaces naturels | 5,00 m ² |
| D | 0554 | 4 439,00 m ² | BONIFACIO | Foce Dell Edera | PLU | UP 1 | Espaces naturels / pastoralisme | 117,00 m ² |
| D | 0613 | 4 742,00 m ² | BONIFACIO | Foce Dell Edera | PLU | UP 1 | Espaces naturels | 1 335,00 m ² |
| G | 0460 | 1 538,00 m ² | BONIFACIO | Bancarello | PLU | UP 1 | Espaces naturels | 23,00 m ² |
| G | 0872 | 106,00 m ² | BONIFACIO | Foce Dell Edera | PLU | UP 1 | Espaces naturels | 106,00 m ² |
| G | 0879 | 214,00 m ² | BONIFACIO | Foce Dell Edera | PLU | UP 1 | Espaces naturels | 12,00 m ² |
| G | 0878 | 1 261,00 m ² | BONIFACIO | Foce Dell Edera | PLU | UP 1 | Espaces naturels | 1,00 m ² |
| G | 0873 | 1 269,00 m ² | BONIFACIO | Foce Dell Edera | PLU | UP 1 | Espaces naturels | 110,00 m ² |
| D | 0529 | 4 000,00 m ² | BONIFACIO | Foce Dell Edera | PLU | UP 1 | Espaces naturels | 101,00 m ² |
| D | 0823 | 4 000,00 m ² | BONIFACIO | Foce Dell Edera | PLU | UP 1 | Espaces naturels | 1,00 m ² |



Figure 4 : Extrait du PADDUC - BONIFACIO

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



Figure 5 : Extrait des ventes à proximité des dites parcelles

| Numéro | Date de la mutation | Valeur foncière (en €) | Libellé du type | Contenance totale | Prix au m ² | Nom de la voie de l'adresse | Section | Numéro |
|--------|---------------------|------------------------|-----------------|--------------------------|------------------------|-----------------------------|---------|--------|
| 1b | 06/09/2018 | 370 000,00 € | Maison | 3 373,00 m ² | 109,69 € | LICCITELLA | 0D | 0607 |
| 2b | 20/03/2017 | 340 000,00 € | Terrain nu | 3 000,00 m ² | 113,33 € | BANCARELLO | 0G | 0820 |
| 3 | 11/05/2017 | 81 300,00 € | Terrain nu | 1 355,00 m ² | 60,00 € | BANCARELLO | 0G | 0443 |
| 4c | 15/05/2018 | 240 000,00 € | Maison | 3 740,00 m ² | 64,17 € | FOCE DELL EDERA | 0D | 0279 |
| 5 | 31/05/2016 | 300 000,00 € | Terrain nu | 10 890,00 m ² | 27,55 € | PISANO | 0G | 0060 |
| 6b | 11/02/2015 | 450 000,00 € | Maison | 2 907,00 m ² | 154,80 € | FOCE DELL EDERA | 0D | 0267 |
| 8b | 27/06/2016 | 585 000,00 € | Terrain nu | 11 134,00 m ² | 52,54 € | FOCE DELL EDERA | 0D | 0292 |

