



**DELIBERATION N° 23/082 CP DE LA COMMISSION PERMANENTE
APPROUVANT LA CRÉATION D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE AU PROFIT
DE LA COLLECTIVITÉ DE CORSE AU DROIT DES PARCELLES PRIVÉES
SUR LA COMMUNE DE CALVI**

**CHÌ APPROVA A CREAZIONE D'UN SIRVITÙ DI PASSAGHJU
PER A CULLETTIVITÀ DI CORSICA À U DIRITTU DI E PARCELLE PRIVATE
NANTU A CUMUNA DI CALVI**

REUNION DU 28 JUIN 2023

L'an deux mille vingt trois, le vingt huit juin, la Commission Permanente, convoquée le 20 juin 2023, s'est réunie sous la présidence de Mme Marie-Antoinette MAUPERTUIS, Présidente de l'Assemblée de Corse.

ETAIENT PRESENTS : Mmes et MM.

Véronique ARRIGHI, Paul-Félix BENEDETTI, Marie-Hélène CASANOVA-SERVAS, Romain COLONNA, Christelle COMBETTE, Xavier LACOMBE, Saveriu LUCIANI, Marie-Antoinette MAUPERTUIS, Hyacinthe VANNI

ETAIENT ABSENTS ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

M. Jean BIANCUCCI à Mme Marie-Antoinette MAUPERTUIS
Mme Valérie BOZZI à Mme Christelle COMBETTE
M. Paul-Joseph CAITUCOLI à Mme Marie-Hélène CASANOVA-SERVAS
M. Jean-Martin MONDOLONI à M. Xavier LACOMBE
Mme Nadine NIVAGGIONI à Mme Véronique ARRIGHI
Mme Julia TIBERI à M. Saveriu LUCIANI

LA COMMISSION PERMANENTE

- VU** le code général des collectivités territoriales, titre II, livre IV, IV^{ème} partie,
- VU** le code général de la propriété des personnes publiques,
- VU** la loi n° 2022-1089 du 30 juillet 2022 mettant fin aux régimes d'exception créés pour lutter contre l'épidémie liée à la Covid-19,
- VU** la délibération n° 15/235 AC de l'Assemblée de Corse du 2 octobre 2015 portant approbation du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse,

- VU** la délibération n° 21/124 AC de l'Assemblée de Corse du 22 juillet 2021 approuvant le renouvellement de la délégation de l'Assemblée de Corse à sa Commission Permanente,
- VU** la délibération n° 21/195 AC de l'Assemblée de Corse du 18 novembre 2021 adoptant le règlement budgétaire et financier de la Collectivité de Corse,
- VU** la délibération n° 23/023 AC de l'Assemblée de Corse du 9 mars 2023 portant approbation du Budget Primitif de la Collectivité de Corse pour l'exercice 2023,
- VU** la délibération n° 22/001 CP de la Commission Permanente du 26 janvier 2022 portant adoption du cadre général d'organisation et de déroulement des réunions de la Commission Permanente, modifiée,
- VU** la délibération n° 23/020 CP de la Commission Permanente du 29 mars 2023 approuvant la délégation générale habilitant des conseillers exécutifs aux fins de signature d'actes passés en la forme administrative,
- VU** le plan parcellaire établi par le cabinet Sibella en date du 25 avril 2022,
- VU** l'évaluation domaniale du cabinet Dolesi, expert-foncier, en date du 14 novembre 2022,
- VU** le modèle type de convention entre la Collectivité de Corse et les propriétaires,
- 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.

Véronique ARRIGHI, Paul-Félix BENEDETTI, Jean BIANCUCCI, Valérie BOZZI, Paul-Joseph CAITUCOLI, Marie-Hélène CASANOVA-SERVAS, Romain COLONNA, Christelle COMBETTE, Xavier LACOMBE, Saveriu LUCIANI, Marie-Antoinette MAUPERTUIS, Jean-Martin MONDOLONI, Nadine NIVAGGIONI, Julia TIBERI, Hyacinthe VANNI.

ARTICLE PREMIER :

APPROUVE le principe et les caractéristiques principales du projet de création d'une servitude de passage au profit de la Collectivité de Corse au droit des parcelles privées cadastrées F 210 - F 212 - F 213 - F 225 et F 286 situées sur le territoire de la commune de Calvi, pour une indemnité totale de 37 897 € (trente-sept mille huit cent quatre-vingt-dix-sept euros), tel qu'estimée par le Cabinet Dolesi, pour une superficie totale impactée de 775 m².

ARTICLE 2 :

AUTORISE Mme Lauda GUIDICELLI-SBRAGGIA, habilitée à cet effet, à signer les conventions correspondantes fixant les modalités d'usage de la servitude constituée avec les propriétaires des parcelles concernées et qui feront l'objet d'une publication au bureau de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement de Bastia.

ARTICLE 3 :

AUTORISE l'engagement des frais correspondants sur l'affectation Aéroports AF : 1142N005 - aéroports corses AF et l'imputation 908 - 90855 – 2312 - 1142 - SPA.

ARTICLE 4 :

La présente délibération fera l'objet d'une publication sous forme électronique sur le site internet de la Collectivité de Corse.

Aiacciu, le 28 juin 2023

La Présidente de l'Assemblée de Corse,



Marie-Antoinette MAUPERTUIS

COMMISSION PERMANENTE

REUNION DU 29 JUIN 2023

**RAPPORT DE MONSIEUR
LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE**

**CREAZIONE D'UN SIRVITÙ DI PASSAGHJU PER A
CULLETTIVITÀ DI CORSICA À U DIRITTU DI E
PARCELLE PRIVATE NANTU A CUMUNA DI CALVI**

**CRÉATION D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE AU PROFIT
DE LA COLLECTIVITÉ DE CORSE AU DROIT DES
PARCELLES PRIVÉES SUR LA COMMUNE DE CALVI**

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 a pour objet de proposer à l'Assemblée de Corse d'approuver le principe et les caractéristiques principales du projet de création d'une servitude de passage au profit de la Collectivité de Corse au droit des parcelles privées cadastrées F 210 - F 212 - F 213 - F 225 et F 286, situées sur le territoire de la commune de Calvi.

CONTEXTE

Suite à la loi sur la Corse du 22 janvier 2002, l'aéroport de Calvi-Santa Catalina été transféré à la Collectivité de Corse.

La Direction Adjointe des Ports et Aéroports a assuré en 2021, sur cet aéroport, la maîtrise d'ouvrage de travaux de réaménagement de l'aire de stationnement affaires et générale, opération consistant à augmenter la capacité d'accueil des parkings d'aviation générale et d'affaires, renforcer la structure de chaussée et traiter de manière adéquate (mise en œuvre d'un béton bitumineux aéronautique) les revêtements afférents. L'objectif final est de doter l'aéroport d'une capacité d'accueil d'environ 25 avions pour l'aviation générale, de 11 avions pour l'aviation d'affaires, et ainsi permettre de répondre à la très forte demande en saison estivale.

Dans le cadre de ces travaux, une autorisation environnementale dite « loi sur l'eau » a notamment été obtenue. Conformément aux dispositions de cette autorisation, les eaux pluviales des parkings avions réaménagés, sont canalisées et traitées dans un séparateur débourbeur, puis rejetées dans le fossé existant longeant l'ex. RD 81 qui rejoint ensuite la rivière « A Ronca ».

Toutefois, entre l'ex. RD 81 devant l'entrée du poste d'accès routier d'inspection filtrage (PARIF) de l'aéroport de Calvi et ladite rivière, l'ouvrage existant d'évacuation des eaux pluviales est localisé sur les parcelles privées cadastrées F 210 - F 212 - F 213 - F 225 et F 286. Cet ouvrage à ciel ouvert est entretenu aux frais des propriétaires desdites parcelles, ce depuis de nombreuses années.

Ces derniers ont, en cours de chantier, fait part à la Direction Adjointe des Ports et Aéroports de cet état de fait, mais aussi alerté des limites du dimensionnement de cet ouvrage pendant les périodes de fortes pluies, et qu'il n'était pas en l'état dimensionné pour recueillir les eaux de pluie supplémentaires des parkings de l'aéroport.

Après inspection, il s'avère effectivement que la section de l'ouvrage est bien trop limitée pour recevoir des eaux de pluies supplémentaires.

Aussi, afin d'éviter tout risque de surcharge de l'ouvrage existant, pouvant entraîner l'inondation des maisons d'habitation proches, le redimensionnement de l'ouvrage devenait indispensable.

En conséquence, il appartient à la Collectivité de Corse de :

- canaliser les eaux pluviales issues uniquement des infrastructures lui appartenant, à savoir la route et les parkings avions,
- entretenir les ouvrages d'évacuation correspondants,
- réaliser les travaux nécessaires en urgence,
- instituer un titre domanial à l'aide d'une servitude de passage perpétuelle sur les parcelles privées.

Par courrier en date du 12 novembre 2021, les propriétaires ont donné formellement leur accord pour instituer une servitude de passage et autorisé la Collectivité de Corse à réaliser les travaux requis avant la finalisation dudit titre domanial et ont accepté l'offre proposée par la Collectivité de Corse.

Ainsi, à la suite de cet accord et au terme des travaux de réaménagement des parkings, l'ouvrage existant a été redimensionné.

Afin de minimiser les coûts, il a été décidé de créer un ouvrage enterré, consistant en la mise en œuvre d'une canalisation de diamètre 500 mm, accolée dans la mesure du possible à l'ouvrage existant à ciel ouvert, de bâtir un regard sur la parcelle F 286 afin de relier l'ouvrage existant et l'ouvrage nouvellement créé, de mettre en œuvre une canalisation de diamètre de 1 000 mm entre ce regard et la rivière Ronca.

Dès la fin des travaux un géomètre a été missionné afin de déterminer précisément l'emprise de la servitude et établir les plans et états parcellaires ad hoc.

Un expert foncier agréé a ensuite été missionné afin de fixer le montant afférent à la servitude accordée par chaque propriétaire.

MODALITÉS D'USAGE DE LA SERVITUDE DE PASSAGE

Les conventions instituant la servitude de passage et fixant les modalités d'usage de la servitude constituée seront déposées aux fins d'enregistrement au bureau de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement de Bastia.

Cette servitude de passage accordée sur les parcelles privées se concrétisera par des conventions passées en la forme administrative signées par Mme Lauda Guidicelli-Sbraggia, spécialement habilitée à cet effet en vertu de l'arrêté n° 23/020 CE en date du 29 mars 2023.

INDEMNITÉ

Dans son rapport d'expertise en date du 14 novembre 2022, le cabinet Dolesi a estimé le montant des indemnités dues à chaque propriétaire, comme suit :

- 5 400 € pour le propriétaire des parcelles F 212 et F 213 (54 m²),
- 31 960 € pour le propriétaire des parcelles F 210 et F 225 (542 m²),
- 537 € pour le propriétaire de la parcelle F 286 (179 m²),

Soit une indemnité totale de 37 897 € (trente-sept mille huit cent quatre-vingt-dix-sept euros) pour une superficie totale impactée de 775 m².

En conclusion, je vous propose :

- **D'APPROUVER** le principe et les caractéristiques principales de création d'une servitude de passage au profit de la Collectivité de Corse, au droit des parcelles privées cadastrées F 210 - F 212 - F 213 - F 225 et F 286 situées sur le territoire de la commune de Calvi, pour une indemnité totale de 37 897 € (trente-sept mille huit cent quatre-vingt-dix-sept euros), tel qu'estimée par le Cabinet Dolesi.
- **D'AUTORISER** Mme Lauda Guidicelli-Sbraggia, habilitée à cet effet, à signer les conventions correspondantes fixant les modalités d'usage de la servitude constituée avec les propriétaires des parcelles concernées.
- **DE M'AUTORISER** à engager les frais correspondants sur l'affectation Aéroports AF : 1142N005 - aéroports corses AF et l'imputation 908-90855-2312-1142- SPA.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

MINUTE



**CONVENTION AUTORISANT UNE SERVITUDE DE PASSAGE
POUR LA RÉALISATION DE TRAVAUX D'ÉVACUATION DES EAUX PLUVIALES
SUR DES PARCELLES PRIVÉES
SITUÉE SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE CALVI**

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS, et le

À AJACCIO (Corse-du-Sud), 22 cours Grandval, au Grand Hôtel, siège de la COLLECTIVITÉ DE CORSE,

M. Gilles SIMEONI, Président du Conseil exécutif de Corse, soussigné a reçu le présent acte authentique contenant vente d'immeuble conformément à l'article L. 1311-13 du code général des collectivités territoriales.

IDENTIFICATION DES PARTIES

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La **COLLECTIVITÉ DE CORSE**, collectivité à statut particulier au sens de l'article 72 de la Constitution, personne morale de droit public, ayant son siège à AJACCIO, Grand Hôtel, 22 cours Grandval, BP 215, 20187 AJACCIO CEDEX 1 ; Identifiée sous le numéro SIREN 200 076 958.

Représentée aux présentes par **Mme Lauda GUIDICELLI-SBRAGGIA**, Conseillère exécutive, spécialement habilitée en vertu de la délibération n° 23/020 CP de la Commission Permanente du 29 mars 2023.

D'une part,

ET

Monsieur X
demeurant à
Né à le

D'autre part,

EXPOSE

La délibération n° 23/082 CP de la Commission Permanente du 28 juin 2023 approuve les travaux de réaménagement de l'aire de stationnement sur l'aéroport de Calvi - Santa Catalina, aux fins d'augmenter la capacité d'accueil des parkings d'aviation générale et d'affaires.

La Collectivité de Corse a réalisé le redimensionnement d'un ouvrage existant d'évacuation des eaux pluviales afin d'éviter tout risque de surcharge de l'ouvrage existant, pouvant entraîner l'inondation des maisons d'habitation proches.

Cette convention est établie aux fins de régularisation de la présence de cet ouvrage.

À cet effet, Monsieur X constitue au profit de la Collectivité de Corse, à titre de servitude réelle et perpétuelle, le droit de passage sur ses parcelles référencées ci-dessus, situées sur le territoire de la commune de CALVI. Ces parcelles restent propriété de Monsieur X

Cet ouvrage se trouve sur les parcelles privées visées ci-dessous.

DÉSIGNATION DU BIEN

COMMUNE DE CALVI

SECTION	NUMÉRO	LIEU-DIT	CONTENANCE TOTALE	SURFACE IMPACTÉE
F	225	Vetrice	747,00 m ²	299,00 m ²
F	210	Vetrice	940,00 m ²	243,00 m ²

EFFET RELATIF

Les parcelles F 225 et F 210 sont entrées dans le patrimoine de Monsieur par un acte, établi par Maître _____, notaire associé à CALVI, le _____, publié et enregistré le _____ Volume _____ au bureau de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement de Bastia.

MODALITÉS

Le propriétaire et ses ayants droit s'engagent, en outre, à faire reporter dans tout acte relatif où les parcelles concernées par l'ouvrage, les termes de la présente convention.

La Collectivité a effectué les travaux de redimensionnement d'un ouvrage d'évacuation d'eaux pluviales sur les parcelles F 210 - F 212 - F 213 - F 225 et F 286.

Sur les parcelles F 210 et F 225, l'ouvrage est constitué :

- d'une canalisation enterrée à 80 cm minimum de profondeur sur une longueur de 121 mètres environ (Ø 500),
- d'un ouvrage à ciel ouvert en béton d'une profondeur et d'une largeur moyenne de 80 cm sur une longueur d'environ 108 mètres.

La surface totale utilisée est de 542 m², soit 243 m² sur la F 210 et 299 m² sur la F 225.

Les emprises de cet ouvrage ont fait l'objet d'un plan joint aux présentes afin d'être publié au Bureau de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement de BASTIA en même temps.

Il appartient de fait et de droit à la Collectivité de Corse de canaliser les eaux pluviales issues (uniquement) d'infrastructures lui appartenant (route et parkings avions),

La Collectivité est chargée d'entretenir cet ouvrage d'évacuation.

Les parcelles devront être accessibles de tout temps et à tout moment par le personnel de la Collectivité de Corse, voir par l'entreprise mandatée par cette dernière.

INDEMNITÉ

Cette servitude a été évaluée par le Cabinet DOLESI, expert foncier à Bastia, en date du 14 novembre 2022, à 70,00 € le m² pour la parcelle cadastrée F 210 et 50,00 € le m² pour la parcelle cadastrée F 299, classées au PLU en zone UFa (zone destinée à l'accueil d'habitations et activités liées à la présence de l'aéroport de Santa Catalina de CALVI).

Elle est donc concédée et acceptée pour un total de 31 960,00 € (trente et un mille neuf cent soixante euros) pour une superficie totale de 542 m².

DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention ainsi que la servitude accordée sont établies sans limitation de durée à compter de la date de la signature. L'ouvrage est réalisé pour une durée indéterminée dans la propriété de Monsieur X.

TIMBRE ET ENREGISTREMENT

En vertu des dispositions de l'article 1042 du code général des impôts, les présentes seront visées pour timbre et enregistrées gratis.

LA MINUTE

La minute de cette convention sera déposée aux archives de la COLLECTIVITÉ DE CORSE, Direction de la Gestion Foncière, antenne de Bastia (20200).

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile à leurs adresses respectives en en tant que de besoin en l'Hôtel de la Collectivité de Corse, rond-point Maréchal Leclerc à Bastia Cedex 9.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

CERTIFICAT D'IDENTITÉ

Le rédacteur déclare que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête et à la suite de leur nom lui a été régulièrement justifiée pour la **COLLECTIVITÉ DE CORSE** au vu de son numéro **SIREN : 200 076 958** et pour **Monsieur X** au vu de son livret de famille.

Comprenant

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Fait et passé, aux lieu, jour, mois et an susdits

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte.

**LA COLLECTIVITÉ DE CORSE,
Par délégation,
La Conseillère Exécutive**

LE PROPRIÉTAIRE,

Lauda GUIDICELLI-SBRAGGIA

***Pour authentification
Le Président du Conseil exécutif de Corse***

Gilles SIMEONI

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 de déterminer la valeur vénale des biens et droits immobiliers ci-après désignés dans le cadre de la mise en œuvre de servitude de passage :

Adresse et Désignation du bien évalué :

Emprises sur les Parcelles cadastrées F 286 – F 225 -F 210 - F 213 -F 212 sur la commune de CALVI,

Contexte et finalité du rapport : Etude Projet

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

Il nous a été remis les documents suivants :

PLAN CREATION SERVITUDE RESEAU

Aucune autre pièce ne nous a été communiquée par notre(s) requérants(s). Par conséquent, le présent rapport a été établi selon ses dires et informations obtenues au cours d'entretien ou de la visite des lieux. Aucune autre servitude ou obligation que celles citées dans ce rapport n'a été portée à notre connaissance.

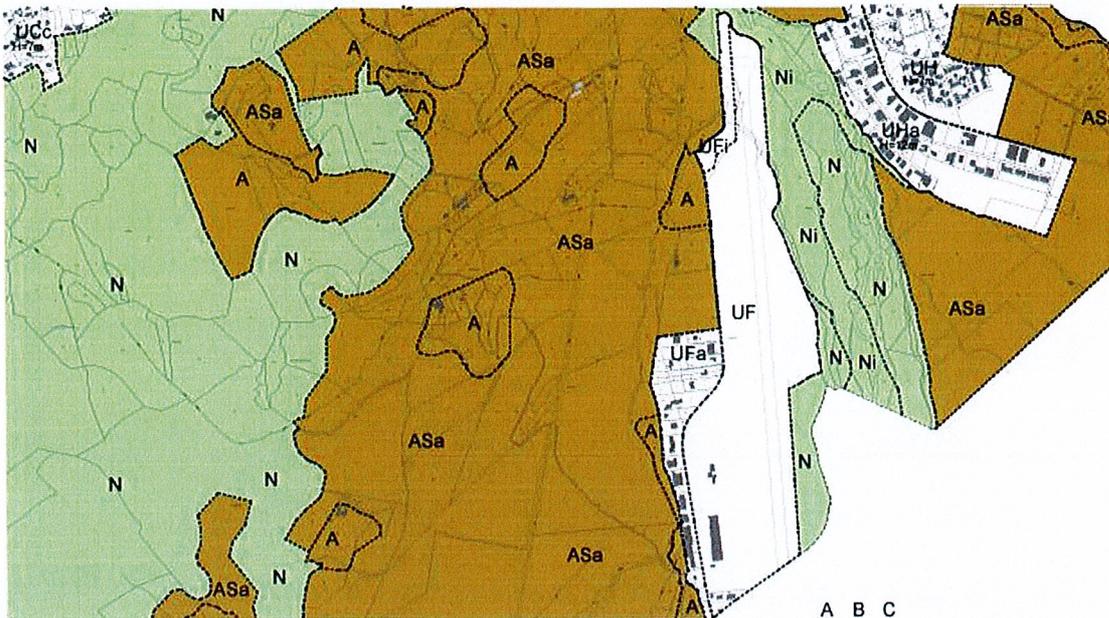
III. ORIGINE DE PROPRIETE / SITUATION JURIDIQUE

Aucun titre de propriété ne nous a été communiqué. Par conséquent, les désignations, compositions et destinations (usage) des immeubles expertisés et la qualité des propriétaires déclarés correspondent aux seules informations transmises par notre(s) requérant(s) et constatées in situ.

IV. CONDITIONS D'OCCUPATION

Dans le cadre de cette étude, nous considérons ledit bien comme libre de toute occupation.

ZONES UF: la zone d'activités et d'équipements aéroportuaires de Sainte-Catherine:



La zone UF est destinée à la zone d'activités et d'équipements aéroportuaires de Sainte-Catherine.

Le secteur UFa a été délimité correspondant à un secteur destiné à l'accueil d'habitations et activités liées à la présence de l'aéroport.

De plus, le secteur UFi a été délimité pour tenir compte des risques d'inondation.

UF est la zone aéroportuaire de Sainte-Catherine. Elle est réservée aux activités aéroportuaires et aéronautique. Elle concerne la plateforme aéroportuaire de Sainte Catherine et ses abords immédiats. Elle comprend les terrains nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'aéroport partagé avec la commune de Calenzana et situé dans la plaine de la Figarella. Elle comprend un secteur UFa, espace où se mêlent habitations et entreprises liées à la présence de l'aéroport.

La nature de l'occupation du sol des zones est étroitement dépendante du caractère de la zone et de la fonction unique qui lui est affectée (zone aéroportuaire).

Dans le secteur UFa sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol hormis :

- les occupations et utilisations du sol si elles sont liées à l'activité aéroportuaire et aéronautique.
- les constructions à usage d'habitation;
- les commerces s'ils correspondent à des commerces de gros ou destinés à la vente des produits fabriqués dans les établissements de la zone;
- les installations classées pour la protection de l'environnement si elles sont compatibles avec le caractère de la zone et entraînent pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens;
- les affouillements et exhaussements du sol exclusivement s'ils sont liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.

VII. COMPTE RENDU DE LA VISITE DES LIEUX

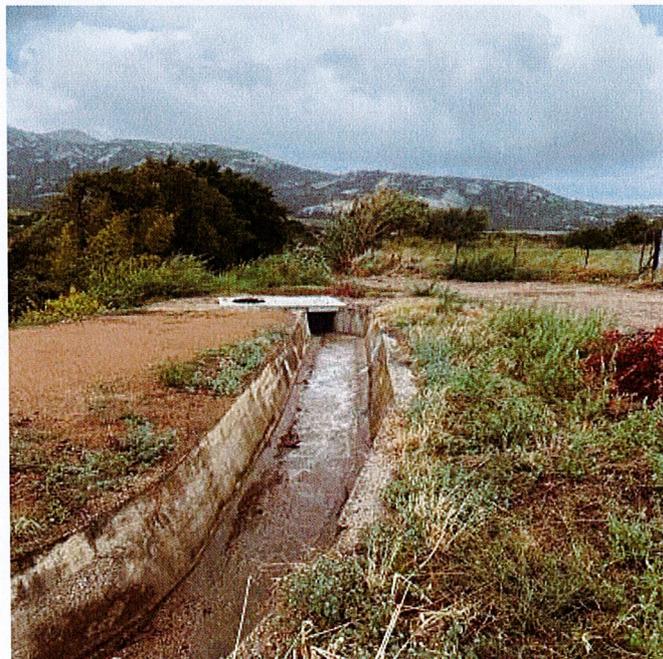
Les lieux ont été visités le 28/09/2022 sans accompagnant.

L'accès à la propriété s'effectue depuis la voie publique.

La parcelle présente une forme régulière

La déclivité de la parcelle est nulle compétents.

Parcelles des terres avec constructions sommaires traversées par une canalisation



VIII. ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE**1) 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) complétées par des informations plus précises récoltées auprès des Notaires, Organisme tel 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.

En l'espèce, aucune vente de terrains nus n'a été réalisée sur le secteur durant la période 2014/2021

Ventes de locaux commerciaux et industriels sur le secteur

Date de la mutation	Nom de la voie de l'adresse	Secti on	Num éro	Valeur foncière (en €)	Prix unitaire (€/m ²)	Surface du terrain (en m ²)
15/07/2014	TECHIARCO	OF	0163	80 000,00 €		
15/07/2014	TECHIARCO	OF	0163	80 000,00 €		
15/07/2014	TECHIARCO	OF	0163	80 000,00 €		
15/07/2014				80 000,00 €		
28/12/2017	VETRICE	OF	0204	1 650 000,00 €		575
28/12/2017	VETRICE	OF	0199	1 650 000,00 €		2914
28/12/2017	VETRICE	OF	0200	1 650 000,00 €		628
28/12/2017	VETRICE	OF	0198	1 650 000,00 €		1658
28/12/2017	VETRICE	OF	0202	1 650 000,00 €		507
28/12/2017	VETRICE	OF	0201	1 650 000,00 €		2286
28/12/2017				1 650 000,00 €	190,36	8568
30/08/2018	TECHIARCO	OF	0167	1 800 000,00 €	1224,49	4800

2) ÉLÉMENTS D'APPRECIATION DU BIEN EN REGARD DU MARCHÉ

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

- Equipement de la parcelle (voirie, eau, électricité...etc.)
- Déclivité de la parcelle et nature des sols
- Éloignement des parties actuellement urbanisées

Section	Numéro	Zone PLU	Emprise m ² à évaluer	Valeur au m ²	Valeur retenue
F	210	UFa	243	70,00 €	17 010,00 €
F	212	UFa	22	100,00 €	2 200,00 €
F	213	UFa	32	100,00 €	3 200,00 €
F	225	UFa	299	50,00 €	14 950,00 €
F	286	A	179	3,00 €	537,00 €
Total					37 897,00 €

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 14 Novembre 2022

Stéphane DOLESI

CABINET STÉPHANE DOLESI
Expert près la Cour d'Appel de Bastia
Résidence l'Aiglón - Bat A - 20200 BASTIA
Tél. 04 95 33 17 87 - Fax 04 95 34 20 77
email : expert@dolesi.com - www.dolesi.com
SIRET : 43146246500054

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.