

DELIBERATION N° 0 DE L'ASSEMBLEE DE CORSE

SEANCE DU

L'an , le , l'Assemblée de Corse, convoquée le , s'est réunie au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Jean-Guy TALAMONI, Président de l'Assemblée de Corse.

ETAIENT PRESENTS : Mmes et MM.

L'ASSEMBLEE DE CORSE

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, Titre II, Livre IV, IVème partie ;

VU le procès-verbal de délimitation et le plan de bornage établis par le cabinet SIBELLA, géomètres-experts fonciers à BASTIA ;

VU l'estimation établie par le Cabinet DOLESI, expert près la Cour d'Appel de Bastia, en date du 9 novembre 2017 ;

VU l'accord de la propriétaire, Madame Vanina ROGHI épouse PERALDI, pour une cession d'un montant de 6.632 € ;

SUR rapport du Président du Conseil Exécutif de Corse,

APRES AVIS de la Commission des Finances, de la Planification et des Affaires Européennes,

APRES EN AVOIR DELIBERE

ARTICLE PREMIER : APPROUVE l'acquisition amiable pour un montant de 6.632 € de la parcelle cadastrée Section C n° 807, d'une contenance de 3509 m², sise au lieu-dit « Suarte », sur le territoire de la commune de Sarrulà è Carcupinu.

ARTICLE 2 : AUTORISE le Président du Conseil Exécutif de Corse à signer l'acte d'acquisition en la forme administrative et à engager les frais correspondants sur le code de l'opération Petites Opérations Foncières 1212DO23OA.

ARTICLE 3 : La présente délibération qui pourra être diffusée partout où besoin sera, fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la Collectivité de Corse.

Ajaccio, le

Le Président de l'Assemblée de Corse,

Jean-Guy TALAMONI



Cabinet DOLESI

Expert près la Cour d'Appel de Bastia

STEPHANE DOLESI

Expert Agréé près la Cour d'Appel de Bastia

Membre de la Confédération des Experts Fonciers

Expert TEGoVA REV-FR/CEF/2021/16

Expert TEGoVA TRV-FR/CEF/2021/1

Dossier : 171004 Collectivité Territoriale de Corse (SARROLA CARCOPINO)

CERTIFICAT D'ÉVALUATION



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.com

Courriel : expert@dolesi.com

Siret 43145246500054

TVA intracommunautaire : FR77431452465

- Préambule -

Dans le respect de la Charte de l'Expertise en Evaluation 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.

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.

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 DU RAPPORT

I.	REQUERANT(S)- OBJET DE LA MISSION	5
II.	PIECES REMISES PAR NOTRE(S) REQUERANT(S)	5
III.	TRANSPORT SUR LES LIEUX	5
IV.	ORIGINE DE PROPRIETE / SITUATION JURIDIQUE.....	5
V.	DESIGNATION DE(S) BIEN(S) EXPERTISES.....	6
VI.	URBANISME / ENVIRONNEMENT	7
VII.	CONDITIONS D'OCCUPATION	9
VIII.	LES PARCELLES DE TERRE.....	9
IX.	ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE.....	10
X.	CONCLUSION.....	11

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 la Collectivité Territoriale de Corse en qualité d'expropriant afin d'établir la **valeur vénale des biens et droits immobiliers** ci-après désignés.

Date de la lettre de mission : 04/10/2017

Contexte et finalité du rapport : Valeur pour expropriation

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

- Fiche hypothécaire
- Matrice cadastrale
- Plan de bornage

III. TRANSPORT SUR LES LIEUX

Les immeubles ci-après évalués ont été visités par Stéphane DOLESI le 30/10/2017, en présence de M. Stéphane PETRETO.

IV. 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.

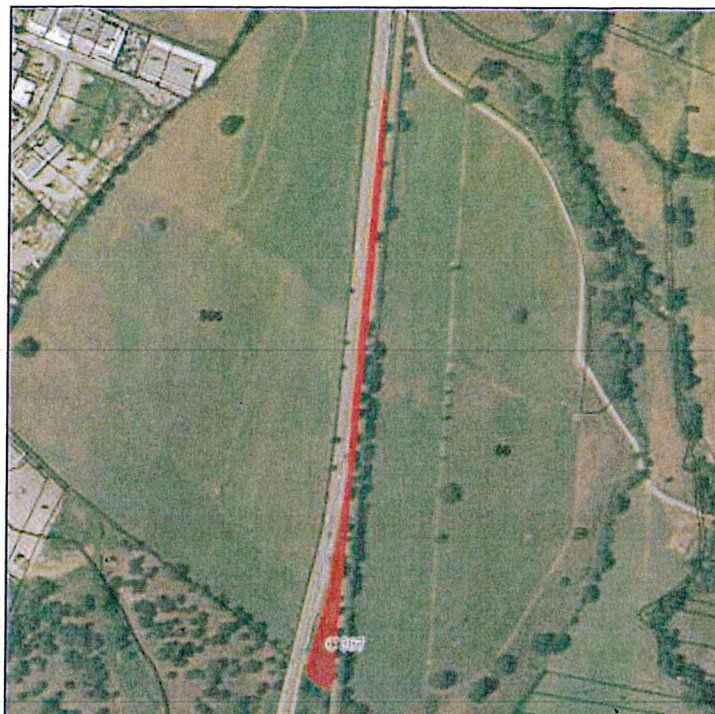
Selon les dires de notre requérant, les biens et droits immobiliers évalués ci-après seront supposés être détenus sous le(s) régime(s) de :

- ✚ La pleine propriété

V. DESIGNATION DE(S) BIEN(S) EXPERTISES

Les biens et droits immobiliers ci-après évalués dépendent du territoire de la commune de 20167 SARROLA CARCOPINO (Corse du Sud)

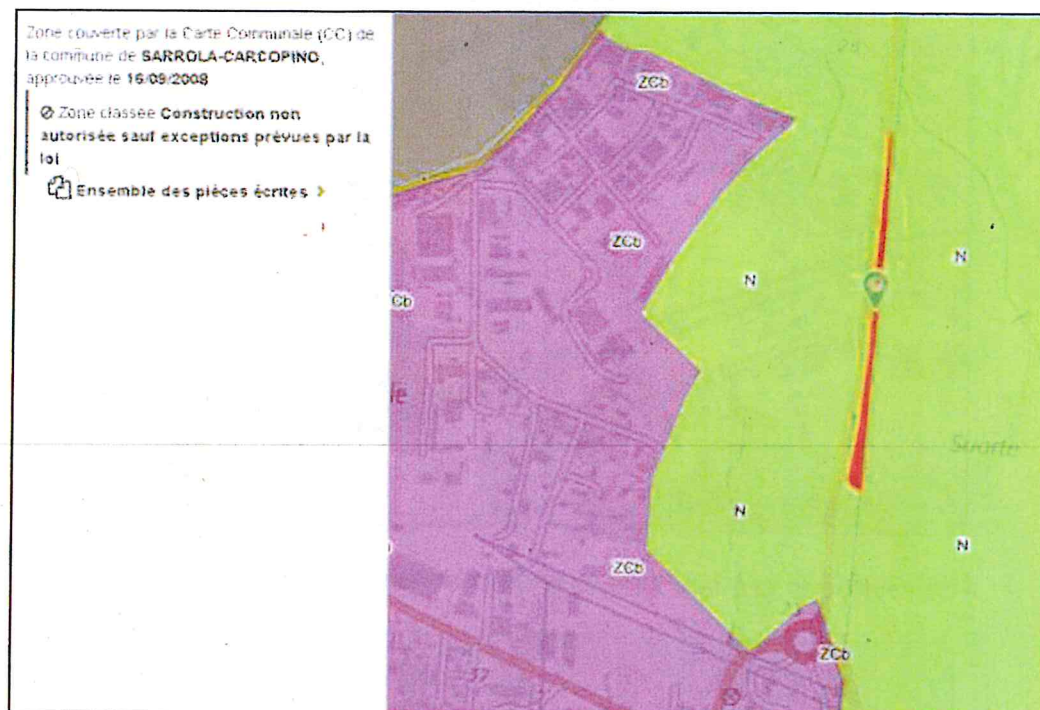
Commune :	20167 SARROLA CARCOPINO
Adresse du bien :	Lieudit SUARTE
Type de bien	Parcelle de terre
Désignation cadastrale :	C 807



VI. URBANISME / ENVIRONNEMENT

Selon les informations en notre possession et sous toutes réserves d'obtention d'un certificat d'urbanisme, nous pouvons indiquer que les dispositions d'urbanisme applicables sur les biens susvisés sont :

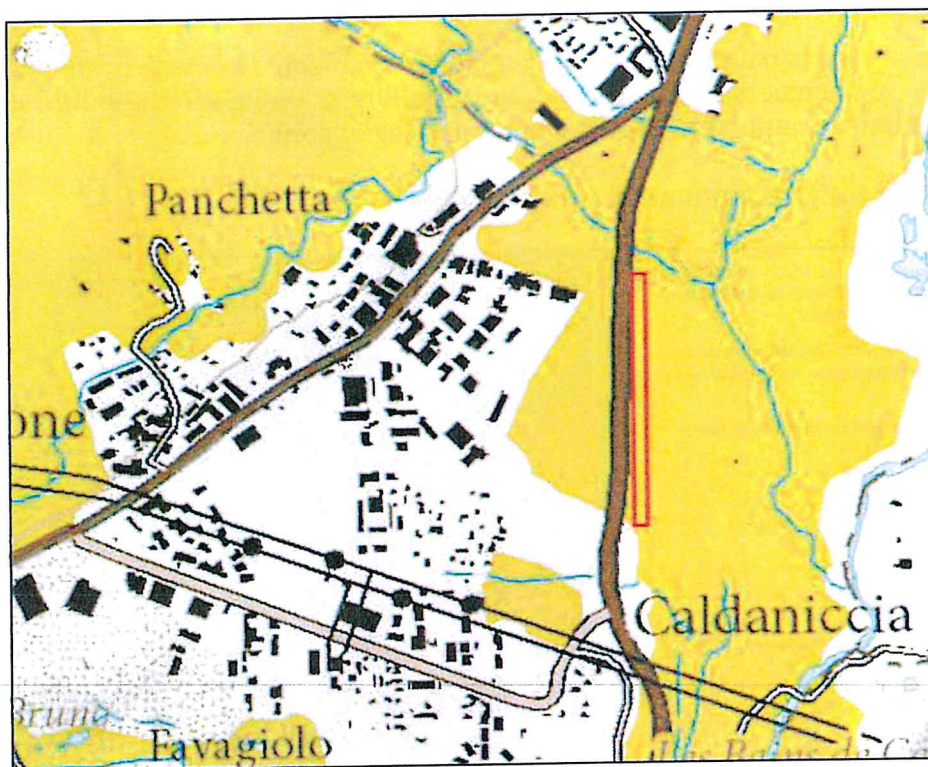
- La Carte communale : zone N inconstructible



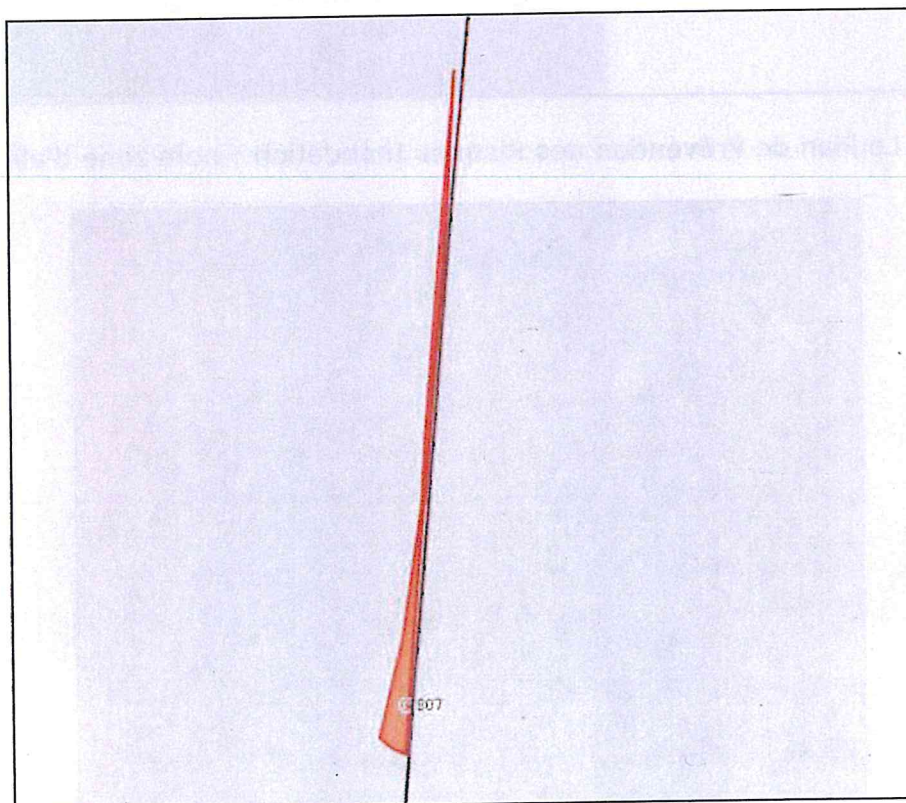
- Le Plan de Prévention des Risques Inondation : hors zone d'aléa



- Compris dans les Espaces stratégiques agricoles au PADDUC



- Servitudes grevant les propriétés riveraines du chemin de fer



- Compris dans un périmètre de voie bruyante
- ZNIEFF de type 1 pour partie (côté Sud)
- Recul à observer depuis l'axe de la route

VII. CONDITIONS D'OCCUPATION

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

VIII. LES PARCELLES DE TERRE



Désignation cadastrale	C 807
Contenance cadastrale totale	3 509 m ²
Forme	Régulière, longitudinale
Déclivité Relief	Nulle
Nature du sol	Prairie, arboré
Appréciation :	Parcelle étroite située entre RT et voie ferrée, non clôturée Aucune exploitation possible des lieux (contraintes urbanistiques, configuration)

IX. ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE

1) CHOIX DES METHODES D'EVALUATION

En l'espèce, nous utiliserons la méthode d'évaluation suivante :

⚡ Evaluation 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 comparables 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.

2) APPLICATION DES METHODES D'EVALUATION

Commune	Adresse	Désignation cadastrale	Contenance	Prix au m²	Valeur en euros
20167 SARROLA CARCOPINO	Lieudit SUARTE	C 807	3 509.00	1.80 €	6 316.20 €

X. CONCLUSION

Nous concluons à une valeur vénale arrondie du(es) bien(s) susvisé(s) de :

6 316.00 Euros
Six mille trois cent seize euros

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%.

Tel est l'avis de l'Expert soussigné,
Pour valoir ce que de droit,
Fait à Bastia, le 09/11/2017

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.

