

Commune :
VIGGIANELLO (349)

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 521D
Document vérifié et numéroté le 19/03/2021
AAJACCIO
Par M. DUROUX
GEOMETRE
Signé

AJACCIO
6, Parc Cunéo d'Ornano. BP409

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

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Section : AB
Feuille(s) : 000 AB 01
Qualité du plan : P5 ou CP [40 cm]

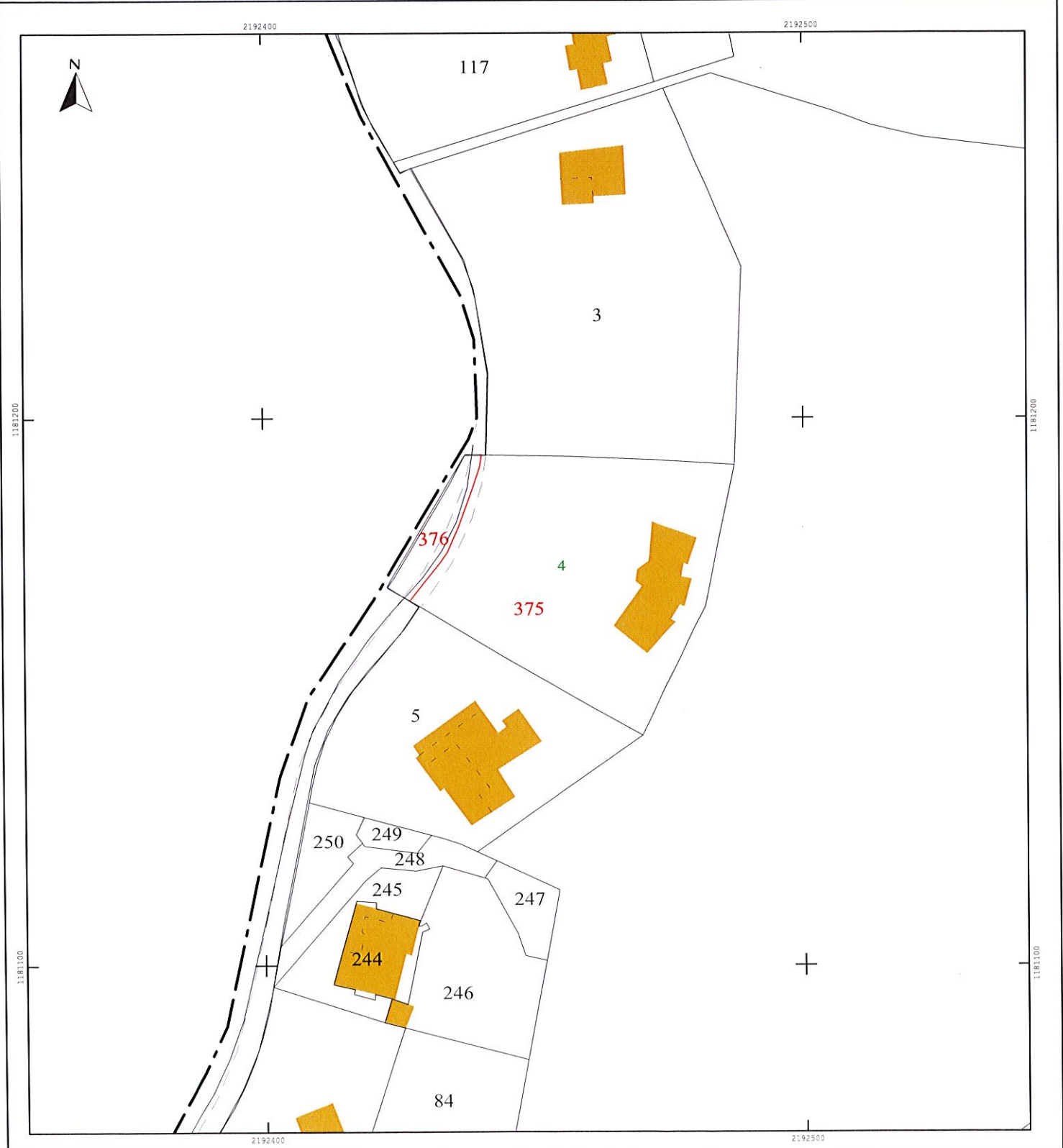
Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 19/03/2021
Support numérique : -----

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous signés (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 ou bornage, dont copie ci-jointe, dressé
le ----- par ----- géomètre à -----.
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la remise 6463.
A -----, le -----

D'après le document d'arpentage
dressé
Par BERWANGER G (2)
Réf. : 12447/CD
Le 25/02/2021

(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. ...).

Modification selon les énonciations d'un acte à publier





GEOMETRES-EXPERTS
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Commune de VIGGIANELLO

Parcelle AB 4

Plan d'état des lieux Echelle : 1/200

INDICE	DATE	MODIFICATIONS
A		
B		
C		
D		
E		
F		

 **CABINET**
SIBELLA
GEOMETRES | EXPERTS FONCIERS
P. SIBELLA - G. BERWÄNGER - C. DEBOOS

Bureau de Bastia
Les terrasses du Fango - Bâtiment C
Rue Père André Marie - 20200 Bastia

Bureau d'Ajaccio
RN 194 - ZA Baleone Centre
20167 Sarrola-Carcopino

Bureau de Balagne
Résidence Luigina - Bâtiment F
Boulevard de Fogata - 20220 l'île Rousse

Tél : 04 95 34 80 80
Mail : contact@cabinetsibella.com

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL



NOTA:

PLANIMETRIE rattachée à un système de coordonnées indépendant.

ALTIMETRIE non rattachée au N.G.F.

Les limites, les appartenances et mitoyennetés des murs, résultent de l'état des lieux et de l'application du plan cadastral.

Elles ne seront définitives qu'après bornage contradictoire avec les riverains

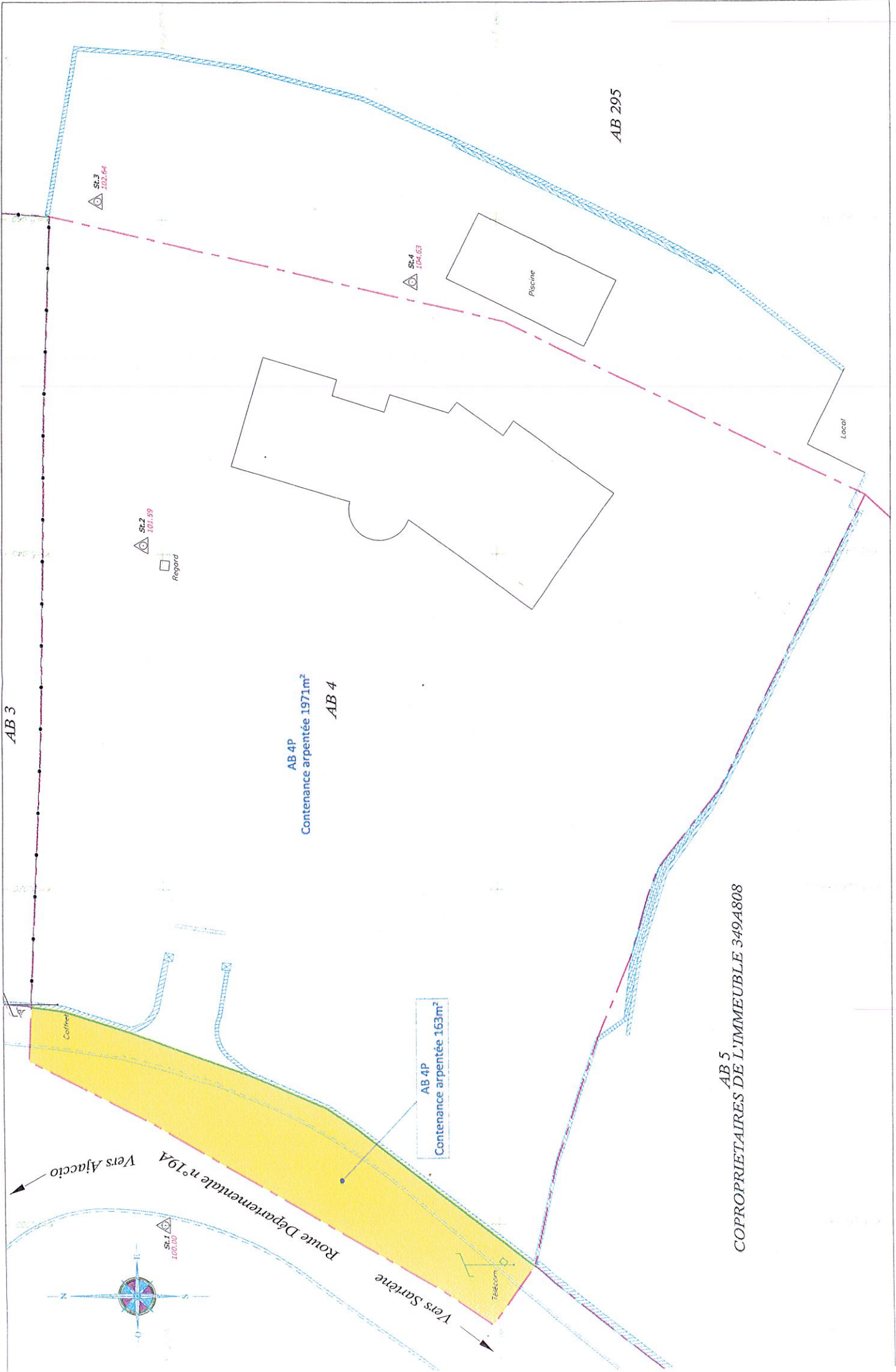
Application cadastrale

Limite de morcellement

Les noms des différents propriétaires proviennent de la matrice cadastrale ou des indications recueillies sur place.

Les réseaux souterrains n'ont pas été relevés.

Dressé par le Cabinet SIBELLA Géomètres-Experts Bastia Tél:04.95.34.80.80 CB:PEB Réf:12447/1



COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE 3494808

Dossier : 201109 VIGGIANELLO CdC

RAPPORT D'EXPERTISE

PLAN

I.	REQUERANT(S)- OBJET DE LA MISSION	3
II.	PIECES REMISES PAR NOTRE(S) REQUERANT(S)	3
III.	URBANISME / ENVIRONNEMENT	3
IV.	COMPTE RENDU DE LA VISITE DES LIEUX.....	4
V.	ETUDE DU MARCHÉ IMMOBILIER ET FONCIER LOCAL.....	5
VI.	CONCLUSION.....	6

I. REQUERANT(S)- OBJET DE LA MISSION

Nous Expert foncier et immobilier près la Cour d'Appel de BASTIA, avons été requis par :

**CULLETTIVITÀ DI CORSICA / COLLECTIVITÉ DE CORSE
22 Cours Grandval
Ajaccio, France**

Dossier suivi par TRAMONI Paule

Avec pour mission :

**Valeur Foncière de la parcelle AB 4p (Emprise non définie)) à
VIGGIANELLO.**

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

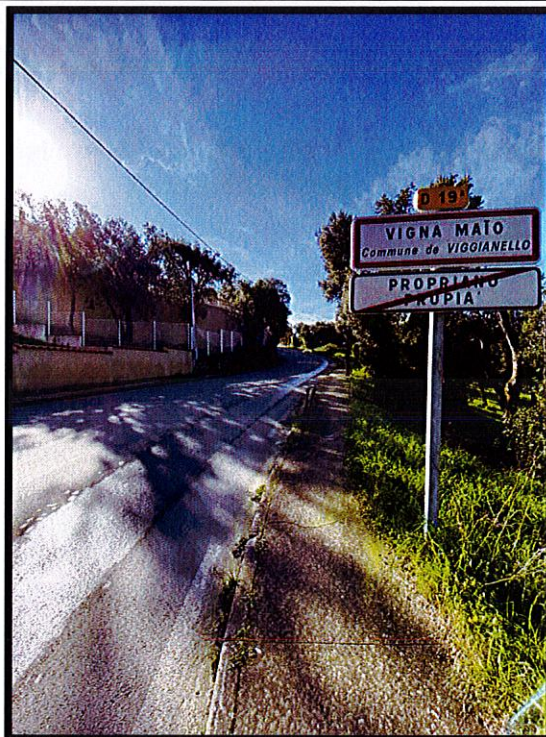
A la demande de notre requérant, aucune demande officielle n'a été effectuée auprès des services administratifs compétents en regard du temps de réponse de l'administration. Nous avons considéré ledit bien exempt de toutes prescriptions particulières pouvant impacter sa valeur vénale. Il est ici rappelé que seul le Certificat d'Urbanisme délivré par la commune renseigne de manière certaine les règles d'urbanisme applicables à un immeuble donné.

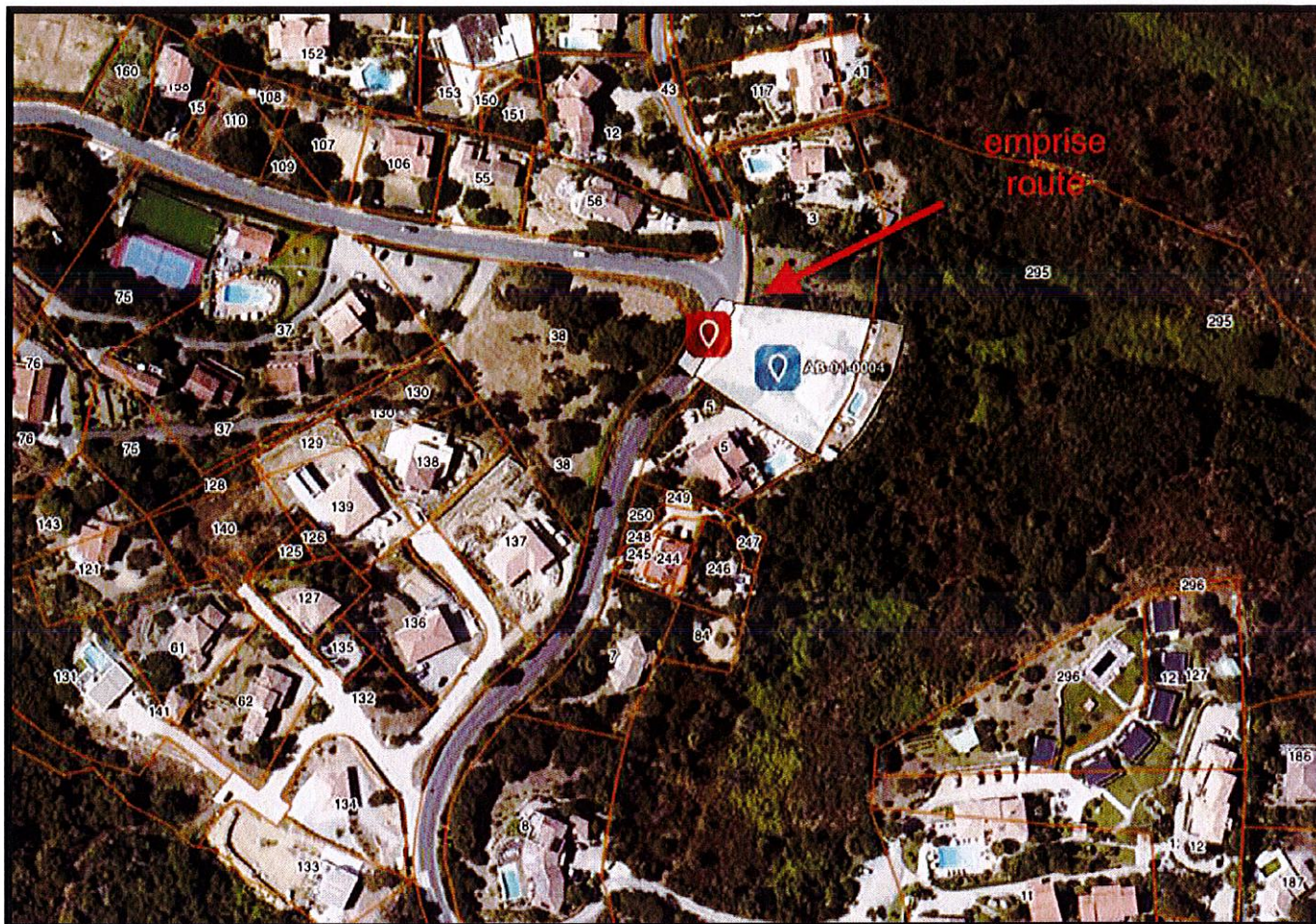
Les informations portées à notre connaissance et sous toutes réserves d'obtention d'un certificat d'urbanisme sont listées en **Annexe 3.**

IV. COMPTE RENDU DE LA VISITE DES LIEUX

Les lieux ont été visités le 27 Janvier 2021

20110 VIGGANELLO
Parcelle AB 4p
Partie de route





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. CONCLUSION

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

Prix au m² pour des emprises inférieures à 200,00 m²

55,00 Euros/m²

Étant observé qu'en l'espèce, il convient d'intégrer la perte de jouissance de l'emprise depuis plusieurs années.

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 10 Mars 2021

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

Néant

Annexe 2. Repérage et cartographie des biens

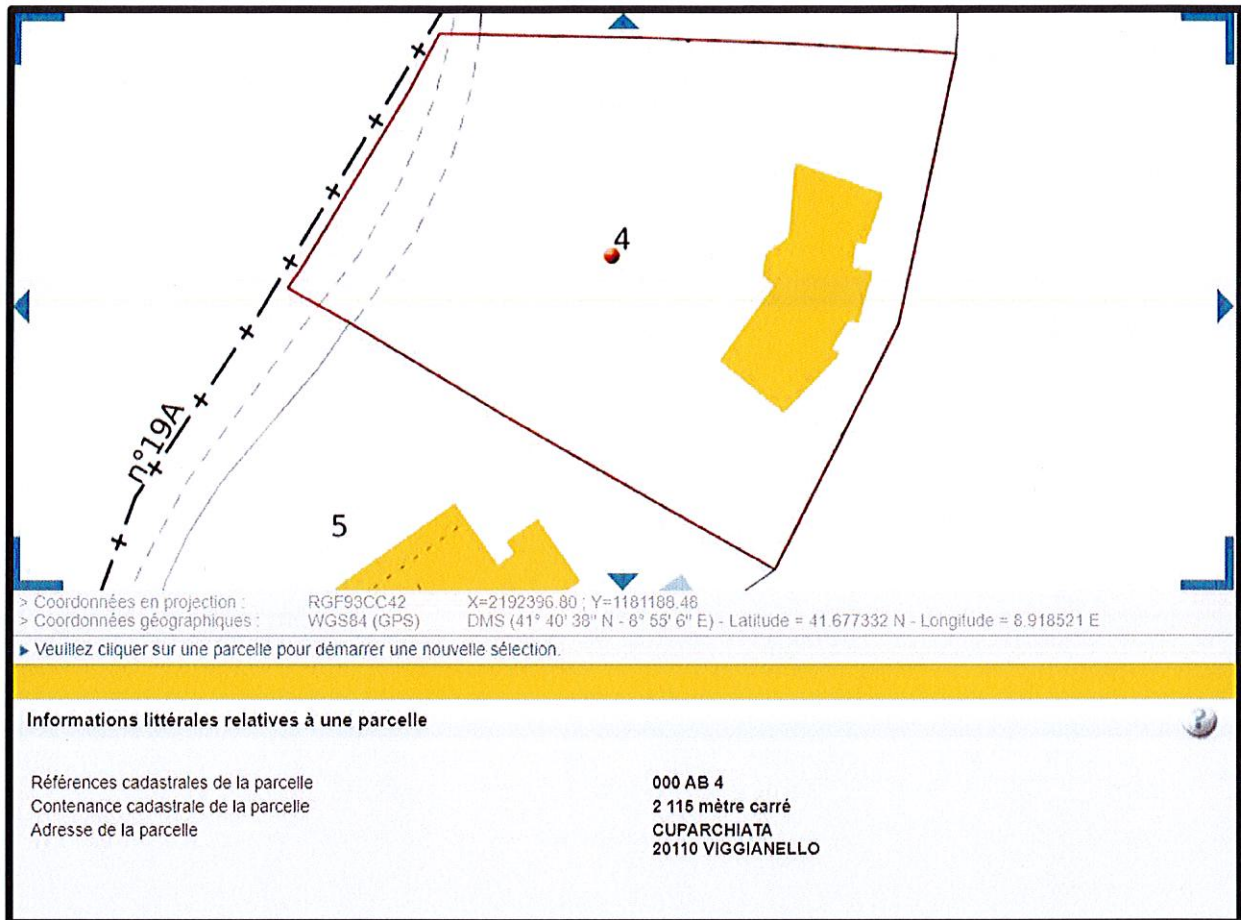




Figure 1: Vue Satellite large de la parcelle AB 4



Figure 2: Vue satellite de la parcelle AB 4

Annexe 3. Urbanisme

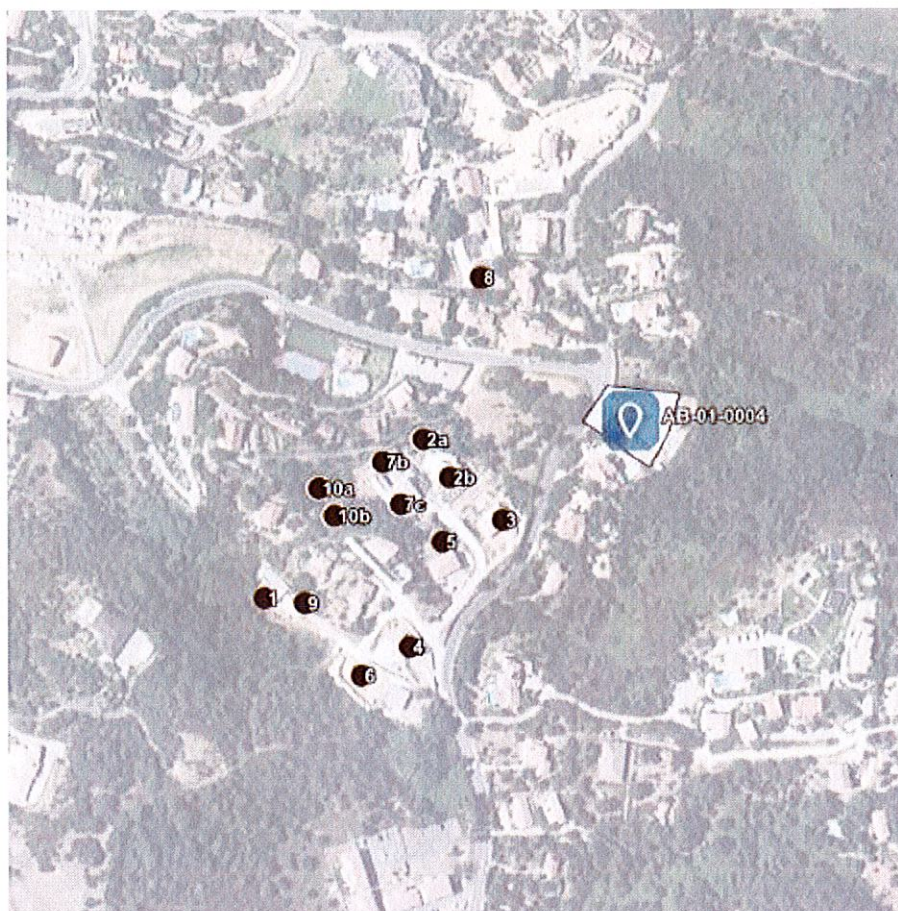
Selon les informations en notre possession et sous toutes réserves d'obtention d'un certificat d'urbanisme qui a seul capacité à indiquer de manière certaine les dispositions d'urbanisme applicables sur les biens susvisés, nous pouvons indiquer que la commune de VIGGIANELLO est soumise au Règlement de la Carte Communale :

Section	Numéro	Surface	Commune	Adresse	Type et désignation du bien	Urbanisme	Zone	PADDUC
AB	4	2 115,00 m ²	VIGGIANELLO	Cuparchiata	Parcelle de terre	Carte communale	Zone Constructible	PP en espace Pastoralisme et naturel



Figure 3: PADDUC VIGGIANELLO

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



Num éro	Date de la mutation	Valeur foncière (en €)	Surface du terrain (en m ²)	Prix au m2	Nom de la voie de l'adresse	Nom de la commune
1	18/12/2014	210 000,00 €	3038	69,12 €	CHIOSU SOPRANU	Propriano
2b	03/12/2014	175 000,00 €	2018	86,72 €	CHIOSU SOPRANU	Propriano
3	05/12/2014	150 000,00 €	1987	75,49 €	CHIOSU SOPRANU	Propriano
4	04/12/2014	140 000,00 €	1270	110,24 €	CHIOSU SOPRANU	Propriano
5	30/03/2015	150 000,00 €	1598	93,87 €	CHIOSU SOPRANU	Propriano
6	13/08/2015	140 000,00 €	1539	90,97 €	CHIOSU SOPRANU	Propriano
7c	25/01/2016	190 000,00 €	1606	118,31 €	CHIOSU SOPRANU	Propriano
8	24/08/2017	14 000,00 €	119	117,65 €	BARTACCIA	Propriano
9	04/09/2018	1 000,00 €	16	62,50 €	CHIOSU SOPRANU	Propriano
10b	11/12/2018	120 000,00 €	1265	94,86 €	CHIOSU SOPRANU	Propriano

