



REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT
DE HAUTE CORSEARRONDISSEMENT
DE BASTIA

CANTON DE BORGIO

Nombre de membres		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
29	29	26

Date de convocation :

2 mars 2021

Objet de la délibération :

ACQUISITION DES PARCELLES DE
TERRAIN AP 0053 AP 0236 AP 0120

Le Maire



COMMUNE DE BORGIO

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
EXTRAIT DU PROCES-VERBAL

Séance du mercredi 10 mars 2021

L'an deux mille vingt et un
et le dix marsà dix huit heures le Conseil Municipal de la Commune de BORGIO, étant
réuni au lieu ordinaire de ses séances, après convocation légale, sous la
présidence de Madame ANTONIOTTI épouse NATALI Anne MariePRESENTS : 23

ANTONIOTTI épouse NATALI Anne Marie, DOMINICI Jean-Baptiste,
BELGODERE épouse VITTORI Charlotte Dominique, PASQUALI
Gabriel Michel Raphaël, MARIOTTI épouse GARIBALDI Augustine,
LAMBERTI Ange, PASQUALINI Pierre Antoine, NERI Angèle,
AMBROSI Chantale Jeanne, NATALI Pierre, SIMON Marie-Anne,
MATTEI Thomas, VINCIGUERRA Eugène Olivier, BARTOLOTTI Jean
Claude, SANTINACCI épouse GALEAZZI Marie Catherine, CASIMIRI
Frédéric, PASQUALINI Alain, SAMPIERI Alexandra, PASQUINI Joseph,
RUTALI Marie Rose, MILLIEX Didier, GARULLI Alicia, MILANI Paul.

POUVOIRS : 3

OLIVA Joseph a donné pouvoir à LAMBERTI Ange, SANTINI Gilda a
donné pouvoir à PASQUALINI Pierre Antoine, APICELLA Lucie a donné
pouvoir à DOMINICI Jean-Baptiste,

ABSENTS : 3

BATAZZI épouse ALBERTINI, Christiane, CHOIX Sabine, SANTELLI
Murielle

Madame Alicia GARULLI a été nommée pour remplir les fonctions de
secrétaire ; ont voté :

Pour : 26 Contre : 0 Abstentions : 0



Mairie de Borgo
Département de la Haute-Corse

**ACQUISITION DES PARCELLES DE TERRAIN
AP 0053 AP0236 AP0120**

Dans le cadre du projet de réorganisation et réhabilitation du centre technique municipal, Madame le Maire propose au conseil municipal d'acquérir les parcelles AP 0053, AP 0236 et AP 0120, appartenant à PACCIONI Jean-Claude, PACCIONI Gérard et PACCIONI Joseph.

Madame le Maire indique que les prix de vente des terrains sont fixés comme suit :

- AP 120 : 2 400€
- AP 236 : 90 000€
- AP 0053 : Lot N°1 : 30 000€
- Ap 0053 : Lot N°2 : 30 000€

Ventilation selon rapport d'expertise du cabinet Dolesi en date du 2 juillet 2020.

Le Conseil municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu l'avis de valeur en date du 2 juillet 2020 – Cabinet DOLESI,

Après avoir entendu l'exposé de Madame le Maire,

Après en avoir délibéré,

DECIDE

D'autoriser expressément Madame le Maire à acquérir les parcelles AP 0053, AP 0236 et AP 0120, moyennant le prix global de 152 400 € (cent cinquante-deux mille quatre cents euros), ventilé comme suit :

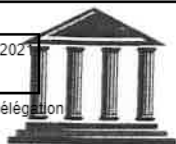
- AP 120 : 2 400€
- AP 236 : 90 000€
- AP 0053 : Lot N°1 : 30 000€
- Ap 0053 : Lot N°2 : 30 000€

et à signer les documents afférents à cette acquisition.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

Ont signé au registre tous les membres présents ou représentés

SIGNATURE DES MEMBRES PRESENTS OU REPRESENTES



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 : 200602 BORGIO

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...).



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'EVALUATION 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.

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

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.	SUPPORT PHOTOGRAPHIQUE	9
VI.	ETUDE DU MARCHE IMMOBILIER ET FONCIER LOCAL	11
VII.	ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE PARCELLES AP 236 ET 53	12
1)	les surfaces retenues	12
2)	Calcul de la vétusté	13
3)	Application des méthodes d'évaluation	14
VIII.	ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE AP 120 - ATELIER	15
IX.	CONCLUSION	16
Annexe 1.	Liste des documents communiqués par notre requérant	17
Annexe 2.	Repérage et cartographie des biens	18
Annexe 3.	Urbanisme	20
Annexe 4.	Etude du Marché immobilier et foncier (2015/2019)	22



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

**Commune de Borgo
20290 BORGIO**

Avec pour mission :

**Détermination de la valeur vénale des biens et droits immobiliers
ci-après désignés.**

Commune	Adresse	Section	Numéro	Surface	Type et désignation du bien
BORGIO	110 Route des écoles	AP	53	309,00 m ²	Bâti et parcelle de terre
		AP	236	1 359,00 m ²	
	92 Route des écoles	AP	120	99,00 m ²	Atelier Hangar

Contexte et finalité du rapport : Valeur vénale pour acquisition

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 mercredi 17 juin 2020.
en présence de notre(s) requérant(s)..
..

20290 BORG0
110 Route des Ecoles
Parcelle AP 236 et 53 pour une contenance totale de 1 668,00 m²

Descriptif général :**Le terrain :**

La nature des sols est constituée de friche

La parcelle dispose des équipements collectifs suivants :

voirie

eau potable

électricité

assainissement individuel

La véracité de ces informations doit être confirmée par les services administratifs compétents.

La construction :

Période Construction initiale avant 1948

Immeuble R+1

Les murs périphériques sont en Pierre de pays

Le clos est assuré par une charpente bois traditionnelle

La toiture est couverte par des tuiles

Ensemble vétuste en l'état d'abandon manifeste

Détail des pièces visitées :

Rez-de-chaussée non accessibles
porte verrouillée

Hall de distribution : Surface de 9,40 m².

Chambre 1 : Surface de 15,72 m².

Chambre 2 : Surface de 15,73 m²,
côté Sud.

Chambre 3 : Surface de 14,13 m²,
côté Nord Est.

Charpente bois ancienne non accessible.

Cage d'escalier : Surface de 13,10 m².

Salle d'eau : Surface de 8,54 m².

Condition d'occupation :

A la demande de notre(s) requérant(s), nous considérerons lesdits biens libres de toute occupation.

Nous avons constaté lors de la visite, sans effectuer aucun test ou sondage, les désordres suivants :
Amiante, termite, désordres sur l'installation électrique

Eléments favorables : Situation parcelle

Eléments défavorables : Travaux importants de rénovation à prévoir
Nuisance sonores



20290 BORG
92 Route des Ecoles
AP 120 pour une contenance totale de 99,00 m²
Petit Atelier / Hangar

Descriptif général :

Le terrain :

La parcelle dispose des équipements collectifs suivants :

voirie
 eau potable
 électricité
 assainissement collectif

La véracité de ces informations doit être confirmée par les services administratifs compétents.

La construction :

Construction en l'état d'abandon à usage d'atelier avec couverture en tôles ondulées susceptibles de contenir de l'amiante.

Détail des pièces visitées :

Garage 1 : Surface de 4,15 m².
 Garage 2 : Surface de 11,05 m².

Surface totale 16,00 m²

Condition d'occupation :

A la demande de notre(s) requérant(s), nous considérerons lesdits biens libres de toute occupation.



SUPPORT PHOTOGRAPHIQUE

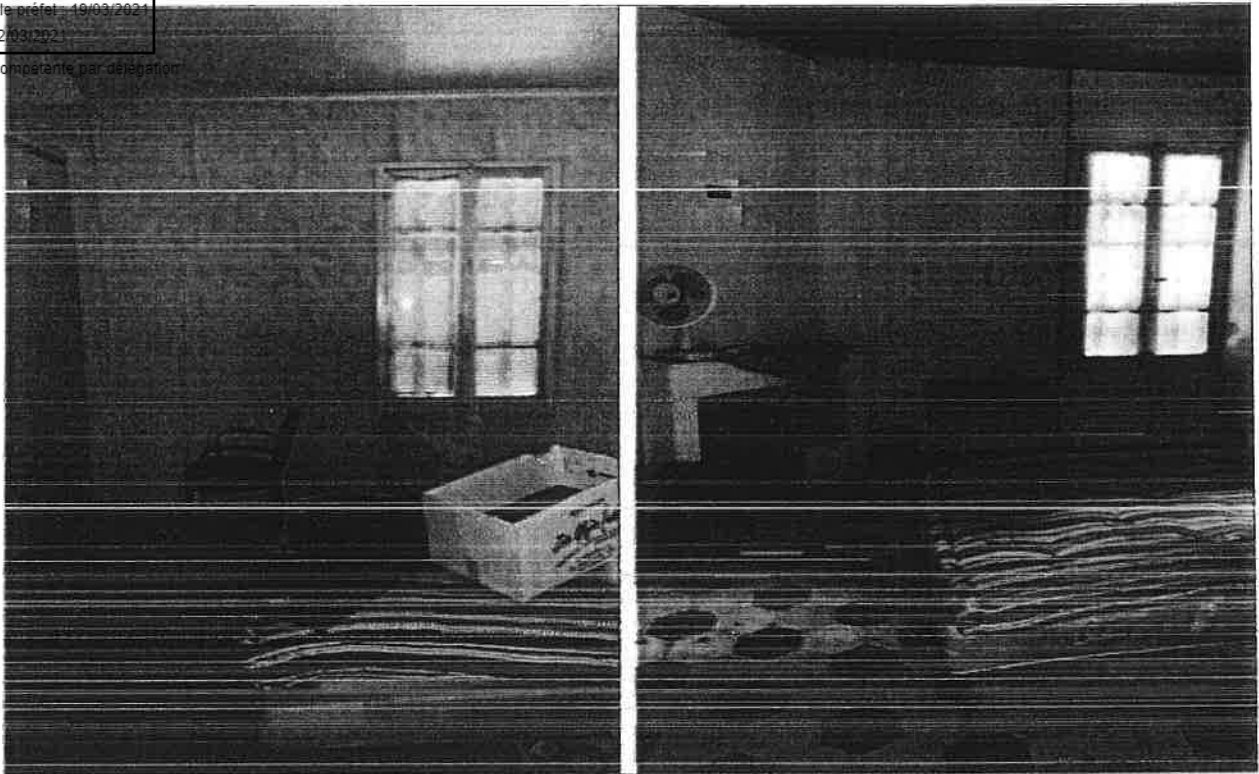
20290 BORGIO
110 Route des Ecoles
Parcelles AP 236 et 53 pour une contenance totale de 1 668,00 m²



Accusé certifié exécutoire

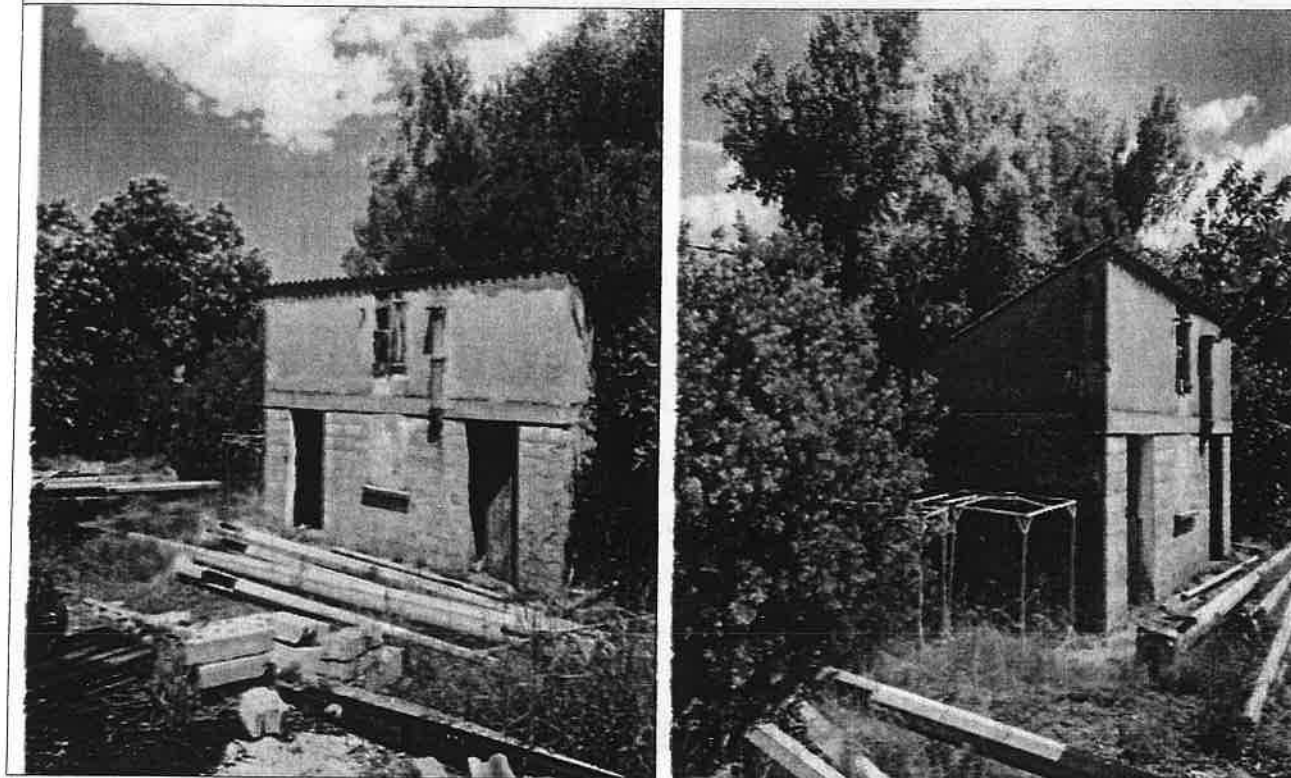
Réception par le préfet : 19/03/2021
Notification : 22/03/2021

Pour l'autorité compétente par délégation





20290 BORG0
92 Route des Ecoles
AP 120 pour une contenance totale de 99,00 m²
Petit Atelier / Hangar



VI. 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)



VII. ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE PARCELLES AP 236 ET 53

1) LES SURFACES RETENUES

Selon un mesurage succinct effectué sur place, nous avons :

Etage	Désignation	Surface relevée	Surface Habitable	Coefficient Pondérateur principale	Surface Pondérée
rdc	Rdc (non visité) surface estimée	65,00 m ²	0,00 m ²	0,50	32,50 m ²
rdc/niveau 1	Hall de distribution	9,40 m ²	9,40 m ²	1,00	9,40 m ²
niveau 1	Chambre 1	15,72 m ²	15,72 m ²	1,00	15,72 m ²
niveau 1	Chambre 2	15,73 m ²	15,73 m ²	1,00	15,73 m ²
niveau 1	Chambre 3	14,13 m ²	14,13 m ²	1,00	14,13 m ²
niveau 1	Cage d'escalier	13,10 m ²	5,00 m ²	1,00	13,10 m ²
niveau 1	Cuisine Salle d'eau	8,54 m ²	8,54 m ²	1,00	8,54 m ²

Synthèse des surfaces relevées, communiquées ou calculées

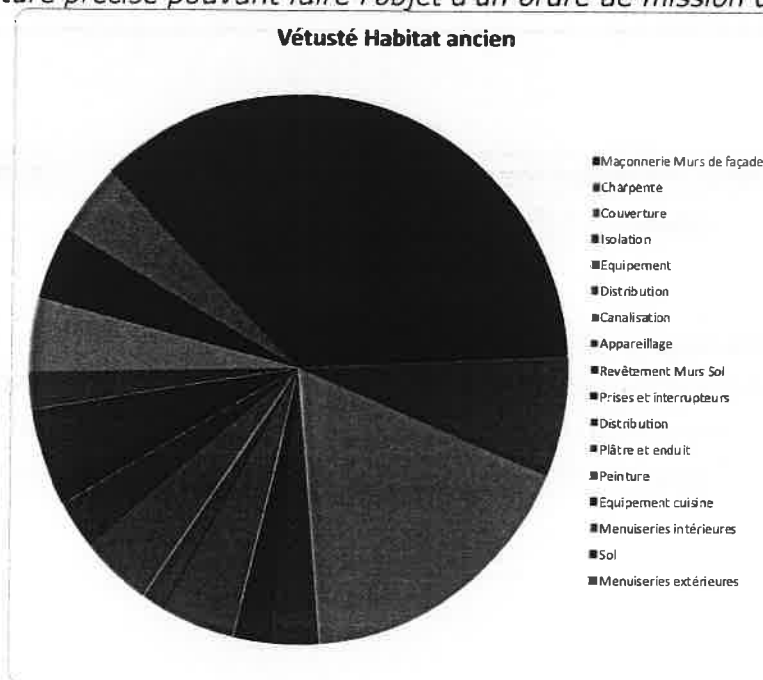
Surface relevée m²	76,62 m ²
Surface habitable m²	68,52 m ²
Surface pondérée	109,12 m ²
SDPHO	150,00 m ²
Contenance cadastrale totale	1 668,00 m ²

NB : Les surfaces sont données à titre indicatif et pourront être confirmées par un état de surfaces et un plan dressé selon un ordre de mission distinct. En aucun cas, le présent relevé ne pourrait être considéré comme un certificat de mesurage conforme à la loi Carrez ou Boutin.

2) CALCUL DE LA VETUSTE

FAMILLE d'OUVRAGES	TYPE	HABITAT ANCIEN	Etat visuel	Vétusté retenue
MACONNERIE	Maçonnerie Murs de façade	42,00%	40,00%	16,80%
TOITURE	Charpente	12,00%	40,00%	4,80%
TOITURE	Couverture	12,00%	100,00%	12,00%
TOITURE	Isolation	2,00%	100,00%	2,00%
CHAUFFAGE	Equipement	1,50%	100,00%	1,50%
CHAUFFAGE	Distribution	3,00%	100,00%	3,00%
SANITAIRE	Canalisation	1,00%	100,00%	1,00%
SANITAIRE	Appareillage	3,00%	100,00%	3,00%
SANITAIRE	Revêtement Murs Sol	2,00%	100,00%	2,00%
ELECTRICITE	Prises et interrupteurs	1,00%	100,00%	1,00%
ELECTRICITE	Distribution	3,00%	100,00%	3,00%
ETAT INTERIEUR	Plâtre et enduit	1,50%	100,00%	1,50%
ETAT INTERIEUR	Peinture	3,00%	100,00%	3,00%
ETAT INTERIEUR	Equipement cuisine	3,00%	100,00%	3,00%
ETAT INTERIEUR	Menuiseries intérieures	3,00%	100,00%	3,00%
SOL	Sol	4,00%	100,00%	4,00%
FENETRES et PORTES	Menuiseries extérieures	4,50%	100,00%	4,50%
VETUSTE RETENUE				69,10%

NB : la vétusté est a été définie par un simple examen visuel sur les parties visibles et accessibles le jour de la visite. Cette analyse ne peut se substituer à une étude de structure précise pouvant faire l'objet d'un ordre de mission distinct.



3) APPLICATION DES METHODES D'EVALUATION**Evaluation par comparaison par m² SUP**

Surface Utile Pondérée m ²	109,12 m ²
Prix au m ² retenu	1 300,00 €
Valeur par comparaison retenue	141 856,00 €

Evaluation par valeur du terrain + construction

SDPHO m ²	150,00 m ²
Coût de construction retenu	2 400,00 €
Valeur brute	360 000,00 €
Vétusté retenue	69,10%
Valeur nette de la construction	111 240,00 €
Contenance totale m ²	1 668,00 m ²
Prix au m ² retenu	40,00 €
Abattement pour encombrement	30,00%
Valeur nette du terrain	46 704,00 €
Valeur Construction + terrain	157 944,00 €

Valeur Libre à la vente moyenne retenue	150 000,00 €
---	---------------------

Synthèse

Valeur Moyenne Retenue	150 000,00 €
Valeur m ² SUP	1 374,63 €

Fourchette de négociation	5%
Valeur Moyenne Retenue	150 000,00 €
Fourchette Haute	157 500,00 €
Fourchette Basse	142 500,00 €



VIII. ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE AP 120 – ATELIER

Evaluation par comparaison par m² SUP

Surface Utile Pondérée m ²	20,00 m ²
Prix au m ² retenu	200,00 €
Valeur brute	4 000,00 €
Abattement pour situation Enclavée et présence amiante	40%
Valeur par comparaison retenue	2 400,00 €

Evaluation par valeur du terrain + construction

SDPHO m ²	20,00 m ²
Coût de construction retenu	300,00 €
Valeur brute	6 000,00 €
Vétusté retenue	70,00%
Valeur nette de la construction	1 800,00 €
Contenance totale m ²	99,00 m ²
Prix au m ² retenu	50,00 €
Abattement pour encombrement	40,00%
Valeur nette du terrain	2 970,00 €
Valeur Construction + terrain	4 770,00 €
Abattement pour situation Enclavée et présence amiante	40%
Valeur Construction + terrain retenue	2 862,00 €

Valeur Libre à la vente moyenne retenue	2 400,00 €
---	-------------------

Synthèse

Valeur Moyenne Retenue	2 400,00 €
Valeur m ² SUP	120,00 €



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

152 400,00 Euros

Cent cinquante-quatre mille 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 2 Juillet 2020

Stéphane DOLESI

CABINET STÉPHANE DOLESI

Expert près la Cour d'Appel de Bastia

Résidence l'Aiglon - B.A. A - 20200 BASTIA

Tél 04 95 33 17 97 - 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

Néant



Annexe 2. Repérage et cartographie des biens

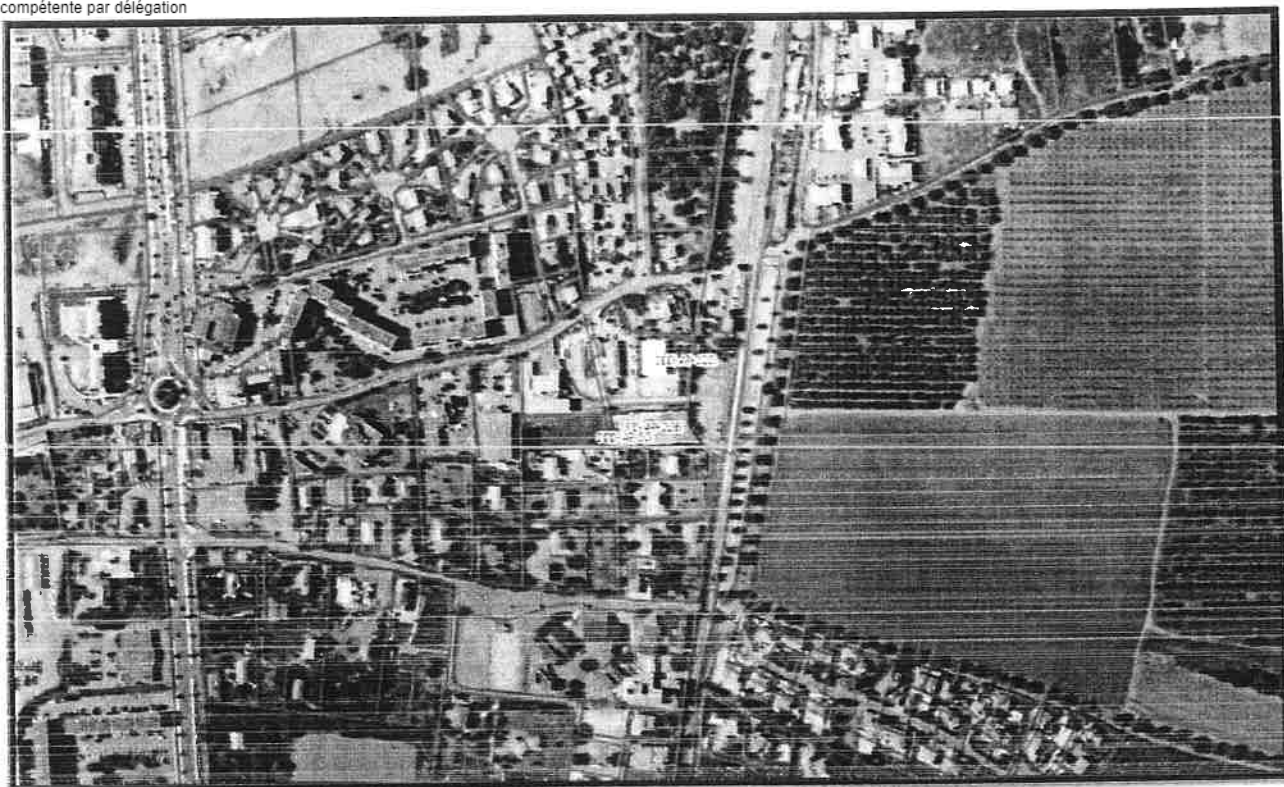


Figure 1 : Vue satellite large des parcelles AP 53, 120 et 236

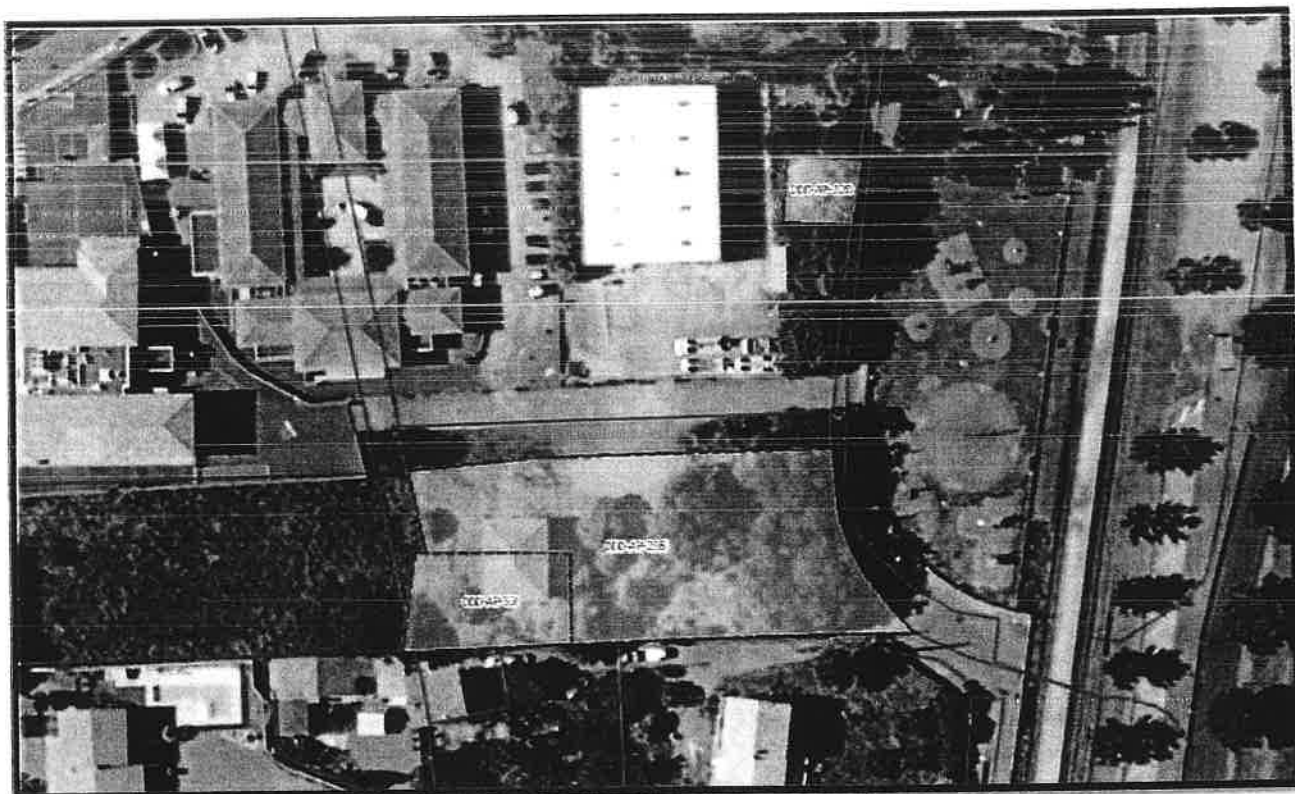


Figure 2 : Vue satellite des parcelles AP 53, 120 et 236

Réception par le préfet 19/03/2021

Notification : 22/03/202

Pour l'autorité compétente par délégation



Référence cadastrale de la parcelle
 Contenance cadastrale
 Adresse

000 AP 53
309 mètres carrés
110 RTE DES ECOLES
20290 BORG0

Référence cadastrale de la parcelle
 Contenance cadastrale
 Adresse

000 AP 236
1 359 mètres carrés
110 RTE DES ECOLES
20290 BORG0

Référence cadastrale de la parcelle
 Contenance cadastrale
 Adresse

000 AP 129
99 mètres carrés
92 RTE DES ECOLES
20290 BORG0



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 Borge est soumise au **Plan local d'Urbanisme** (PLU).

Section	Numéro	Surface	Commune	Adresse	Type et désignation du bien	Urbanisme	Zone	PADDUC
AP	53	309,00 m ²	BORGO	110 Route des écoles	Bâti et parcelle de terre	PLU	UB	
	236	359,00 m ²				PLU	UB	Espaces stratégiques agricoles
	120	99,00 m ²		92 Route des écoles	Bâti	PLU	UB	Espaces stratégiques agricoles

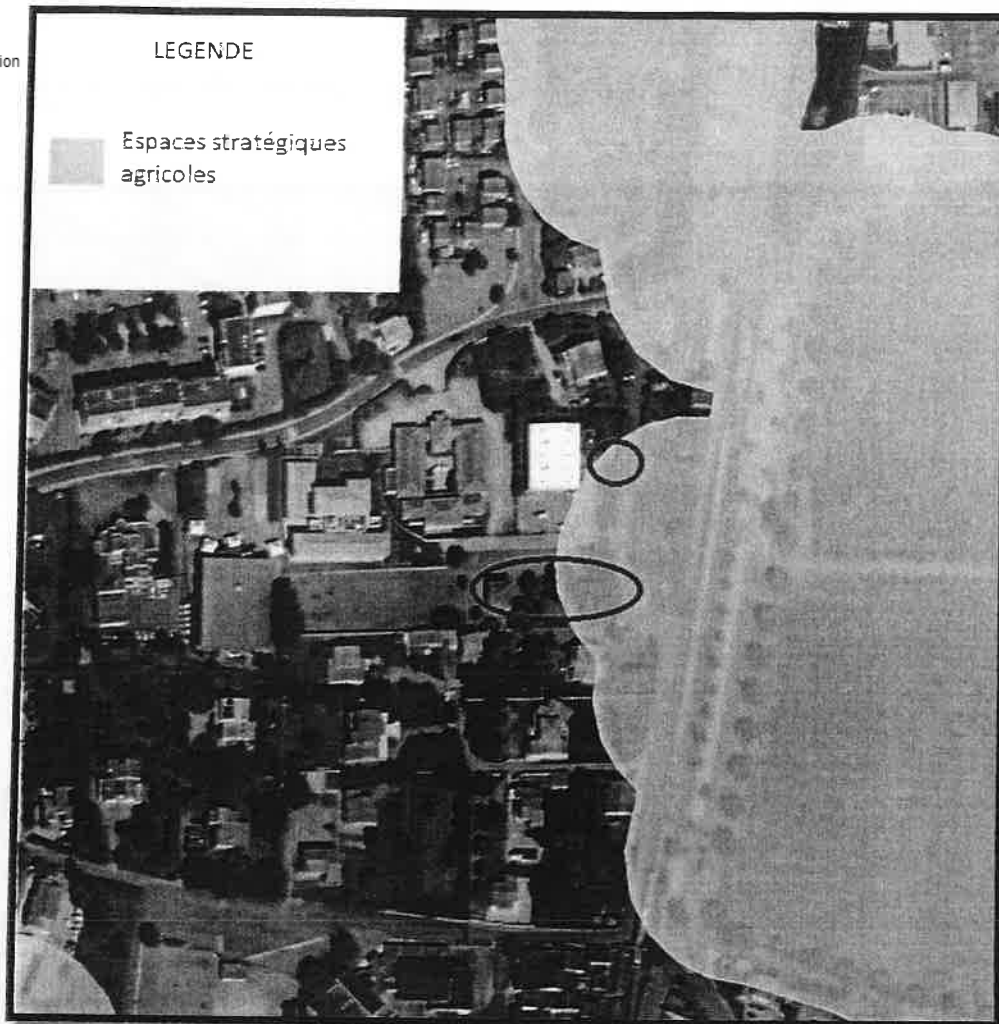


Figure 3: Extrait du PADDUC – Borgo



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

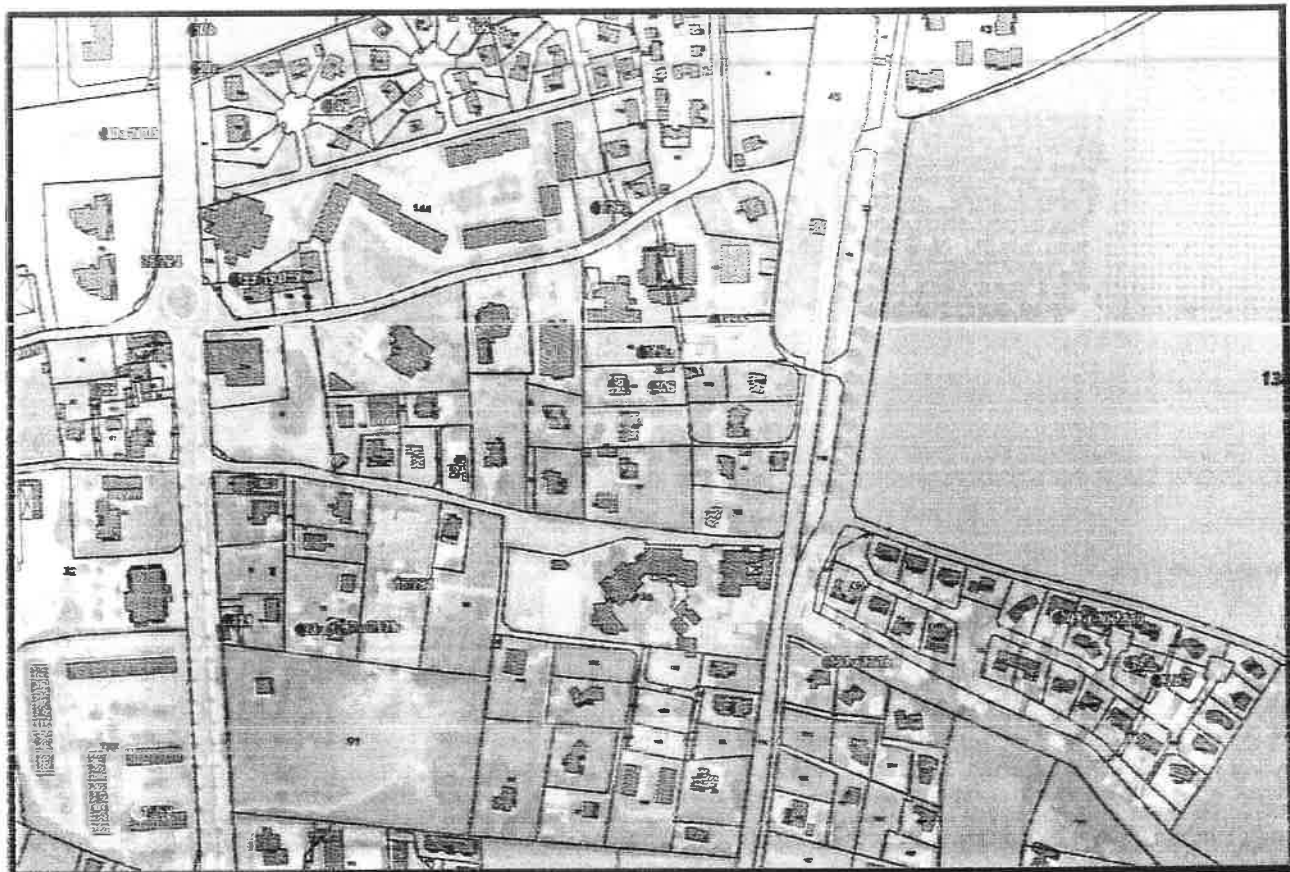


Figure 4: Extrait des ventes à proximité des parcelles AP 53, 120 et 236

Date de la mutation	Valeur foncière (en €)	type	Surface totale	Surface totale	Numéro de l'adresse	Nom de la voie de l'adresse	Préfixe	Secti-on	Numé-ro
23/07/2018	170 000,00 €	Maison	119,00 m ²		628	RTE DES ECOLES	000	AP	0248
18/10/2017	273 000,00 €	Maison			627	RTE DES ECOLES	000	AP	0248
15/09/2014	355 060,00 €	Maison	122,00 m ²		134	RTE DES ECOLES	000	AP	0225
03/07/2015	353 940,00 €	Maison			1422	RTE AJERCAJA	000	AP	0059
03/07/2015	353 940,00 €	Maison	188,00 m ²	1 271,00 m ²	1422	RTE AJERCAJA	000	AP	0059
11/08/2015	410 150,00 €	Maison	143,00 m ²	2 106,00 m ²	343	RTE DE CARROROTTO	000	AP	0193