

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES

Pôle Gestion publique

Service : FRANCE DOMAINE

Adresse : SQUARE SAINT VICTOR – CS 50110  
20291 BASTIA CEDEX

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Marie-Christine GARAGNON

Téléphone : 04 95 32 88 21

Courriel : ...marie-christine.garagnon@dgif.finances.gouv.fr

Réf. : LIDO 2020-207V0080

**RAPPORT**

**DÉSIGNATION DU BIEN :** SUR LA COMMUNE DE PENTA DI CASINCA EN BORD DE MER, DANS LE LOTISSEMENT « LES MARINES DU FIUM'ALTO » CADASTRÉ SECTION A N°2074, LE LOT N°59 CONSTITUÉ D'UNE MAISON À USAGE D'HABITATION D'UNE SURFACE HABITABLE DE 80M<sup>2</sup> ENVIRON + 5M<sup>2</sup> DE TERRASSE FERMÉE APPARTENANT À L'INDIVISION DUGARDIN

**ADRESSE :** MARINES DU FIUMALTO, LDT FIUMARA, 20213 PENTA DI CASINCA

**INDEMNITÉS TOTALES :** 214 471 € SE DÉCOMPOSANT EN UNE INDEMNITÉ PRINCIPALE DE 194 065 € ET DES INDEMNITÉS ACCESSOIRES DE 20406 €

**1 – SERVICE CONSULTANT**

**DDTM 2B**

**2– OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

*Expropriation d'une maison située en zone de retrait stratégique*

**3– DESCRIPTION DU BIEN**

Les marines du FIUMALTO sont une copropriété horizontale située en limite de plage, à l'embouchure du Fium'Alto au Nord, entourée par des terres agricoles, et par un canal à l'ouest.

Construite au milieu des années 70, elle est constituée de 13 blocs composés de 3 ou 4 maisons mitoyennes (45 habitations au total) édifiées sur vide sanitaire accessible, avec jardins privatifs à l'avant et à l'arrière de chaque lot et des espaces verts communs

Cinq blocs sont en bordures de plage ; en 2ème ligne, il y a 3 blocs.

En 3ème ligne, bordés par un canal, il y a 5 autres blocs.

La propriété de l'indivision DUGARDIN est une maison mitoyenne d'un seul côté d'une superficie de 80 m<sup>2</sup> habitables, sur 2 niveaux élevés sur vide sanitaire. Bon état d'entretien, prestations correctes, jouissance privative d'un jardin à l'Est de la maison, et d'une cour à l'Ouest. La terrasse couverte côté Est d'une surface de 5m<sup>2</sup> environ a été fermée. L'isolation a été faite + pose d'une climatisation.

La villa se situe en 2ème ligne par rapport à la plage

#### 4- URBANISME ET RÉSEAUX

*lotissement situé en zone UT du PLU – réseaux sur place hors assainissement*

#### 5 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE

##### Etude de marché actualisée

La liste exhaustive actualisée des ventes sur les 2 marines (SAN PELLEGRINO et FIUMALTO) construites de part et d'autre du FIUMALTO à PENTA DI CASINCA, et présentant les mêmes caractéristiques (copropriété horizontale entre mer et rivière, isolée, en bloc de 3 ou 4 maison disposant de la jouissance privative d'un jardinet, d'un terrasse couverte, sont les suivantes :

date	Marine	lot	prix de vente	surface habitable	prix au m <sup>2</sup>
28/10/16	SAN PELLEGRINO	LOT 96	125 000	65	1 929,90
29/06/16	SAN PELLEGRINO	LOT 63	212 000	92,20	2 299,35
		<b>Moyenne 2016</b>			<b>2 114,62</b>
30/09/15	SAN PELLEGRINO	LOT 52	82 000	66,92	1 225,34
		<b>Moyenne 2015</b>			<b>1 669,98</b>
05/05/14	SAN PELLEGRINO	LOT 61	190 000	81,40	2 334,15
		<b>Moyenne 2014</b>			<b>2 334,15</b>
23/01/12	SAN PELLEGRINO	LOT 64	160 000	66,00	2 424,24
04/05/12	SAN PELLEGRINO	LOT 52	75 000	66,92	1 120,74
04/04/12	FIUMALTO	LOT 51	345 000	112,00	3 080,36
05/11/12	FIUMALTO	LOT 62	160 000	80,00	2 000,00
		<b>Moyenne 2012</b>			<b>2 312,20</b>
03/12/10	SAN PELLEGRINO	LOT 99	150 000	58,00	2 586,21
08/09/10	SAN PELLEGRINO	LOT 51	188 114	88,68	2 121,27
11/09/10	SAN PELLEGRINO	LOT 90	157 700	63,03	2 501,98
		<b>Moyenne 2010</b>			<b>2 403,15</b>

La moyenne 2016 est de 2114, €. La moyenne des années 2014, 2015 et 2016 est de 2040 €  
Il n'y a plus eu de ventes « normales » après 2016 (uniquement les rachats amiables par l'État dont l'estimation incluait implicitement les indemnités accessoires)

On relève également qu'il y a actuellement une villa à vendre aux Marine de San Pellegrino. Celle-ci, en bon état d'entretien et bénéficiant de bonnes prestations, d'un grand jardin de 400m<sup>2</sup> et d'un garage, est proposée à 2313 le m<sup>2</sup> commission d'agence incluse. (cf annexe ). Elle est en vente depuis plus d'un an.

Une recherche sur le marché immobilier de Penta di casinca (recherche sur 3 km autour de FOLELLI,) donne une moyenne de 2070 € le m<sup>2</sup> pour des villas non mitoyennes avec terrain



Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)
2B04P31 2018P05683	207//A/1206//	PENTA DI CASINCA	36 ALL DES LILAS	16/07/2018	1999	4	900	106	256 000	2415,09
2B04P31 2018P04856	207//A/1922//	PENTA DI CASINCA	21 RTE DE SAN PELLEGRINO	19/06/2018	2010	4	7401	115	306 000	2 660,87
2B04P31 2016P01951	207//A/1922//	PENTA DI CASINCA	13 LOT L ALIVI	25/02/2016	2011	4	7489	86	110 000	1279,07
2B04P31 2018P03856	207//A/1748//	PENTA DI CASINCA	4 LOT U PAESOLU	28/05/2018	2011	5	723	140	350 175	2501,25
2B04P31 2017P03530	207//A/1760//	PENTA DI CASINCA	16 FOLELLI	04/05/2017	2008	3	927	104	245 000	2355,77
2B04P31 2018P02993	207//B/1289//	PENTA DI CASINCA	5553 GRANARO	13/04/2018	1988	7	1074	140	245 000	1750
2B04P31 2017P0246	207//B/1653//	PENTA DI CASINCA	5583 GRANARO	22/12/2016	2002	6	1500	130	277 526	2134,82
2B04P31 2018P04507	207//B/2227	PENTA DI CASINCA	36 LOT LES HAUTS DE CHIAPPATELLA	20/06/2018	2010	4	934	98	208 500	2 127,55
2B04P31 2018P05153	207//B/2500	PENTA DI CASINCA	5213 SANTO PIETRO SOTTANO	26/06/2018	1984	5	1097	132	100 000	757,58
2B04P31 2018P00160	207//B/1298	PENTA DI CASINCA	5421 ALTU DI CHIAPPATELLA	13/12/2017	1988	5	964	80	217 500	2 718,75
									moyenne	2 070

La valeur vénale de base initialement retenue pour l'évaluation des sinistrés de la zone FIUMALTO/SAN PELLEGRINO était de 2316,95 € le m², soit une valeur de 202 € supérieure à la moyenne actualisée de l'année 2016 qui est de 2114,62 €. Cela permettait de prendre en compte les indemnités accessoires d'expropriation pour ne pas mettre les demandeurs d'une acquisition amiable dans une situation plus défavorable que les expropriés éventuels.

Cette moyenne concerne une valeur par m² habitable. Toutes les villas servant de termes de comparaison dans les 2 marines jouissent de jardins privatifs, d'une cour, d'une terrasse couverte ; il n'y a donc pas lieu de valoriser ces éléments via une pondération.

En revanche, cette valeur doit être modulée en fonction :

- de la situation dans le lotissement (1ère, 2ème ou 3ème rangée par rapport à la mer, mitoyenneté double ou simple)
- de l'état d'entretien et des prestations de la maison de
- de la superficie (majoration pour les petites superficies)

### Estimation de la maison

Au cas particulier,

maison au fond de la copropriété près du Fiumalto, en 2ème ligne par rapport à la mer, mitoyenne d'un seul côté. Bonnes prestations.

La valeur vénale moyenne de 2114 € est majorée de 8 % pour tenir compte des bonnes prestations et de la simple mitoyenneté.

Les indemnités de dépossession sont calculées comme suit :

#### **A—Indemnité principale**

lot	Surface habitable retenue	Valeur au m²	Indemnité principale
<b>59</b>	85m²	2283,12€	194 065 €

#### **B —Indemnité accessoire : emploi (20% de 0 à 5000€, 15% de 5000 à 15000€, 10% sur le surplus)**

Base	Taux	Montant
5000	20%	1 000
10000	15%	1 500
179065	10%	17 906
<b>total indemnité accessoire</b>		<b>20 406 €</b>

**INDEMNITE TOTALE : 214 471 €**

**Observations particulières :**

Dans sa lettre de contestation, l'indivision DUGARDIN donne une expertise de l'agence Zenith qui prend une valeur moyenne de 2500 € pour la surface habitable (qui ne correspond pas à la valeur de marché) et ensuite, prend en compte des m<sup>2</sup> pondérés supplémentaires pour le jardin, la terrasse...Or, tous les termes de comparaison retenus pour déterminer la VV moyenne par rapport à la SH ont jardin, terrasse...Ceux-ci sont donc déjà inclus dans le calcul de la VV moyenne. Il n'y a pas lieu de rajouter des m<sup>2</sup> supplémentaires.

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES FINANCES  
PUBLIQUES DE LA HAUTE-CORSE  
SERVICE DU DOMAINE  
Square Saint Victor  
20 200 BASTIA

FICHE N°1

ESTIMATION IMMOBILIERE  
COMMUNE DE PENTA DI CASINCA

EXPROPRIATION SINISTRES DES MARINES DU FIUMALTO

LIDO 2020 - 207V0080

Enquêteur : Marie Christine GARAGNON

→ **Propriétaire présumé :** Indivision DUGARDIN

→ **Situation-Références cadastrales-** LOTISSEMENT « LES MARINES DU FIUM'ALTO » CADASTRE SECTION A N°2074, LE LOT N°59

Parcelle	N° DE LOT	SURFACE HABITABLE déclarée AU CADASTRE	SURFACE HABITABLE PRISE EN COMPTE
A2074	59m <sup>2</sup>	80m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>

→ **Origine de propriété :**

Sans intérêt pour l'évaluation .

→ **Situation locative :**

Libre de toute occupation

→ **INDEMNITES de DEPOSSESSION :**

**A—Indemnité principale**

lot	Surface habitable	Valeur au m <sup>2</sup>	Indemnité principale
59	85m <sup>2</sup>	2283,12€	194 065 €

**B—Indemnité accessoire : emploi (20% de 0 à 5000€, 15% de 5000 à 15000€, 10% sur le surplus)**

Base	Taux	Montant
5000	20,00%	1 000
10000	15%	1 500
179065	10%	17 906
<b>total indemnité accessoire</b>		<b>20 406 €</b>

**INDEMNITE TOTALE : 214 471 €**

Bastia, le 08/06/2020

P/ La Directrice Départementale des Finances Publiques

L'Inspectrice,



Marie-Christine GARAGNON





**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES

Pôle Gestion publique

Service : FRANCE DOMAINE

Adresse : SQUARE SAINT VICTOR – CS 50110  
20291 BASTIA CEDEX

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Marie-Christine GARAGNON

Téléphone : 04 95 32 88 21

Courriel : ...marie-christine.garagnon@dgif.finances.gouv.fr

Réf. : LIDO 2020-207V0081

**RAPPORT**

**DÉSIGNATION DU BIEN : SUR LA COMMUNE DE PENTA DI CASINCA EN BORD DE MER, DANS LE LOTISSEMENT « LES MARINES DU FIUM'ALTO » CADASTRÉ SECTION A N°2074, LE LOT N° 51 CONSTITUÉ D'UNE MAISON À USAGE D'HABITATION D'UNE SURFACE HABITABLE DE 120 M<sup>2</sup> ENVIRON, APPARTENANT À LA SCI LE MAQUIS REPRÉSENTÉE PAR M DENDIEVEL SERGE**

**ADRESSE : MARINES DU FIUMALTO, LDT FIUMARA, 20213 PENTA DI CASINCA**

**INDEMNITÉS TOTALES : 321 905 € SE DÉCOMPOSANT EN UNE INDEMNITÉ PRINCIPALE DE 291 732 € ET DES INDEMNITÉS ACCESSOIRES DE 30 173 €**

**1 – SERVICE CONSULTANT**

**DDTM 2B**

**2 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

*Expropriation d'une maison située en zone de retrait stratégique*

**3 – DESCRIPTION DU BIEN**

Les marines du FIUMALTO sont une copropriété horizontale située en limite de plage, à l'embouchure du Fium'Alto au Nord, entourée par des terres agricoles, et par un canal à l'ouest.

Construite au milieu des années 70, elle est constituée de 13 blocs composés de 3 ou 4 maisons mitoyennes (45 habitations au total) édifiées sur vide sanitaire accessible, avec jardins privatifs à l'avant et à l'arrière de chaque lot et des espaces verts communs

Cinq blocs sont en bordures de plage ; en 2<sup>ème</sup> ligne, il y a 3 blocs.

En 3<sup>ème</sup> ligne, bordés par un canal, il y a 5 autres blocs.

La propriété de la SCI Le MAQUIS est une maison mitoyenne d'un seul côté d'une superficie de 112 m<sup>2</sup> habitables, sur 2 niveaux élevés sur vide sanitaire. Bon état d'entretien, prestations correctes, jouissance privative d'un jardin à l'Est de la maison, et d'une cour à l'Ouest. La terrasse couverte côté Est a été fermée. Pas d'isolation. La villa se situe en 1<sup>ère</sup> ligne par rapport à la plage

#### 4- URBANISME ET RÉSEAUX

lotissement situé en zone UT du PLU – réseaux sur place hors assainissement

#### 5 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE

##### Etude de marché actualisée

La liste exhaustive actualisée des ventes sur les 2 marines (SAN PELLEGRINO et FIUMALTO) construites de part et d'autre du FIUMALTO à PENTA DI CASINCA, et présentant les mêmes caractéristiques (copropriété horizontale entre mer et rivière, isolée, en bloc de 3 ou 4 maison disposant de la jouissance privative d'un jardinet, d'un terrasse couverte, sont les suivantes :

date	Marine	lot	prix de vente	surface habitable	prix au m²
28/10/16	SAN PELLEGRINO	LOT 96	125 000	65	1 929,90
29/06/16	SAN PELLEGRINO	LOT 63	212 000	92,20	2 299,35
			<b>Moyenne 2016</b>		<b>2 114,62</b>
30/09/15	SAN PELLEGRINO	LOT 52	82 000	66,92	1 225,34
			<b>Moyenne 2015</b>		<b>1 669,98</b>
05/05/14	SAN PELLEGRINO	LOT 61	190 000	81,40	2 334,15
			<b>Moyenne 2014</b>		<b>2 334,15</b>
23/01/12	SAN PELLEGRINO	LOT 64	160 000	66,00	2 424,24
04/05/12	SAN PELLEGRINO	LOT 52	75 000	66,92	1 120,74
04/04/12	FIUMALTO	LOT 51	345 000	112,00	3 080,36
05/11/12	FIUMALTO	LOT 62	160 000	80,00	2 000,00
			<b>Moyenne 2012</b>		<b>2 312,20</b>
03/12/10	SAN PELLEGRINO	LOT 99	150 000	58,00	2 586,21
08/09/10	SAN PELLEGRINO	LOT 51	188 114	88,68	2 121,27
11/09/10	SAN PELLEGRINO	LOT 90	157 700	63,03	2 501,98
			<b>Moyenne 2010</b>		<b>2 403,15</b>

La moyenne 2016 est de 2114, € .La moyenne des années 2014, 2015 et 2016 est de 2040 €  
Il n'y a plus eu de ventes « normales » après 2016 (uniquement les rachats amiables par l'État dont l'estimation incluait implicitement les indemnités accessoires)

On relève également qu'il y a actuellement une villa à vendre aux Marine de San Pellegrino. Celle-ci, en bon état d'entretien et bénéficiant de bonnes prestations, d'un grand jardin de 400m² et d'un garage, est proposée à 2212 le m² commission d'agence incluse (cf annexe). Elle est en vente depuis

Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)
2B04P31 2018P05683	207//A/1206//	PENTA DI CASINCA	36 ALL DES LILAS	16/07/2018	1999	4	900	106	256 000	2415,09
2B04P31 2018P04856	207//A/1922//	PENTA DI CASINCA	21 RTE DE SAN PELLEGRINO	19/06/2018	2010	4	7401	115	306 000	2 660,87
2B04P31 2016P01951	207//A/1922//	PENTA DI CASINCA	13 LOT L ALVI	25/02/2016	2011	4	7489	86	110 000	1279,07
2B04P31 2018P03856	207//A/1748//	PENTA DI CASINCA	4 LOT U PAESOLU	28/05/2018	2011	5	723	140	350 175	2501,25
2B04P31 2017P03530	207//A/1760//	PENTA DI CASINCA	16 FOLELLI	04/05/2017	2008	3	927	104	245 000	2355,77
2B04P31 2018P02993	207//B/1289//	PENTA DI CASINCA	5553 GRANARO	13/04/2018	1988	7	1074	140	245 000	1750
2B04P31 2017P00246	207//B/1653//	PENTA DI CASINCA	5583 GRANARO	22/12/2016	2002	6	1500	130	277 526	2134,82
2B04P31 2018P04507	207//B/2227	PENTA DI CASINCA	36 LOT LES HAUTS DE CHIAPPATELLA	20/06/2018	2010	4	934	98	208 500	2 127,55
2B04P31 2018P05153	207//B/2500	PENTA DI CASINCA	5213 SANTO PIETRO SOTTANO	26/06/2018	1984	5	1097	132	100 000	757,58
2B04P31 2018P00160	207//B/1298	PENTA DI CASINCA	5421 ALTU DI CHIAPPATELLA	13/12/2017	1988	5	964	80	217 500	2 718,75



indemnités accessoires d'expropriation pour ne pas mettre les demandeurs d'une acquisition amiable dans une situation plus défavorable que les expropriés éventuels.

La moyenne concerne une valeur par m<sup>2</sup> habitable. Toutes les villas servant de termes de comparaison dans les 2 marines jouissent de jardins privés, d'une cour, d'une terrasse couverte ; il n'y a donc pas lieu de valoriser ces éléments via une pondération.

En revanche, cette valeur doit être modulée en fonction :

- de la situation dans le lotissement (1ère, 2ème ou 3ème rangée par rapport à la mer, mitoyenneté double ou simple)
- de l'état d'entretien et des prestations de la maison
- de la superficie (majoration pour les petites superficies)

### **Estimation de la maison**

Au cas particulier,

maison au fond de la copropriété , en 1ère ligne par rapport à la mer, mitoyenne d'un seul côté.  
Prestations correctes.

La valeur vénale moyenne de 2114 € est majorée de 15% pour tenir compte de la situation très favorable en fond de lotissement, en bord de plage, et de la simple mitoyenneté.

Les indemnités de dépossession sont calculées comme suit :

#### **A—Indemnité principale**

lot	Surface habitable retenue	Valeur au m <sup>2</sup>	Indemnité principale
51	120m <sup>2</sup>	2431,10€	291 732 €

#### **B —Indemnité accessoire : emploi (20% de 0 à 5000€, 15% de 5000 à 15000€, 10% sur le surplus)**

Base	Taux	Montant
5 000	20%	1 000
10 000	15%	1 500
276 732	10%	27 673
<b>total indemnité accessoire</b>		<b>30 173 €</b>

**INDEMNITE TOTALE : 321 905 €**



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES FINANCES  
PUBLIQUES DE LA HAUTE-CORSE  
SERVICE DU DOMAINE  
Square Saint Victor  
20 200 BASTIA

FICHE N°1

ESTIMATION IMMOBILIERE  
COMMUNE DE PENTA DI CASINCA

EXPROPRIATION SINISTRES DES MARINES DU FIUMALTO

LIDO 2020 - 207V0081

Enquêteur : Marie Christine GARAGNON

→ **Propriétaire présumé :** SCI LE MAQUIS

→ **Situation-Références cadastrales-** LOTISSEMENT « LES MARINES DU FIUM'ALTO » CADASTRE SECTION A N°2074, LE LOT N°51

Parcelle	N° DE LOT	SURFACE HABITABLE déclarée AU CADASTRE	SURFACE HABITABLE déclarée par le propriétaire et prise en compte
A2074	51	112m <sup>2</sup>	120m <sup>2</sup>

→ **Origine de propriété :**

Sans intérêt pour l'évaluation .

→ **Situation locative :**

Libre de toute occupation

→ **INDEMNITES de DEPOSSESSION :**

**A—Indemnité principale**

lot	Surface habitable	Valeur au m <sup>2</sup>	Indemnité principale
51	120m <sup>2</sup>	2431,10€	291 732 €


**B—Indemnité accessoire : emploi (20% de 0 à 5000€, 15% de 5000 à 15000€, 10% sur le surplus)**

Base	Taux	Montant
5000	20,00%	1 000
10000	15%	1 500
276 732	10%	27 673
<b>total indemnité accessoire</b>		<b>30 173 €</b>

**INDEMNITE TOTALE : 321 905€**

Bastia, le 08/06/2020

P/ LaDirectrice Départementale des Finances Publiques

  
Geneviève SANTELLI

Responsable des Missions Domaniales





**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES

Pôle Gestion publique

Service : FRANCE DOMAINE

Adresse : SQUARE SAINT VICTOR – CS 50110

20291 BASTIA CEDEX

Bastia le 12/02/2020

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Marie-Christine GARAGNON

Téléphone : 04 95 32 88 21

Courriel : ...marie-christine.garagnon@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. : LIDO 2020

**RAPPORT actualisé**

**DÉSIGNATION DU BIEN : SUR LA COMMUNE DE PENTA DI CASINCA EN BORD DE MER, DANS LE LOTISSEMENT « LES MARINES DU FIUM'ALTO » CADASTRÉ SECTION A n°2074, LE LOT 64 CONSTITUÉ D'UNE MAISON À USAGE D'HABITATION D'UNE SURFACE HABITABLE DÉCLARÉE DE 70 M<sup>2</sup> ENVIRON, APPARTENANT À MME TROUVILLE CHRISTIANE**

**ADRESSE : MARINES DU FIUMALTO, LDT FIUMARA, 20213 PENTA DI CASINCA**

**INDEMNITÉS D'EXPROPRIATIONS : 168 662 €**

**1 – SERVICE CONSULTANT**

**DDTM 2B**

**2– OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

***expropriation***

**3– DESCRIPTION DU BIEN**

Les marines du FIUMALTO sont une copropriété horizontale située en limite de plage, à l'embouchure du Fium'Alto au Nord, entourée par des terres agricoles, et par un canal à l'ouest.

Construite au milieu des années 70, elle est constituée de 13 blocs composés de 3 ou 4 maisons mitoyennes (45 habitations au total) édifiées sur vide sanitaire accessible, avec jardins privatifs à l'avant et à l'arrière de chaque lot et des espaces verts communs

Cinq blocs sont en bordures de plage ; en 2ème ligne, il y a 3 blocs.

En 3ème ligne, bordés par un canal, il y a 5 autres blocs.

La propriété de Mme Trouville est une maison mitoyenne des deux côtés, de plain pied avec une petite mezzanine au dessus du salon. La superficie déclarée au cadastre est de 70 m<sup>2</sup> (salon avec cheminée, cuisine ouverte, 2 chambres de 10 m<sup>2</sup> environ, une salle d'eau). Bon état d'entretien, prestations correctes mais aucune isolation. Jouissance privative d'un jardin à l'Est de la maison, et d'une cour à l'Ouest. La villa se situe en 3ème ligne par rapport à la plage, en bordure de canal à l'Ouest. Pas de vue mer ni rivière..

**4– URBANISME ET RÉSEAUX**

*lotissement situé en zone UT du PLU – réseaux sur place hors assainissement*





## 5 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE

### Etude de marché actualisée au 12/02/2020

La liste exhaustive des ventes (hors sinistrés) sur les 2 marines (SAN PELLEGRINO et FIUMALTO) construites de part et d'autre du FIUMALTO à PENTA DI CASINCA, et présentant les mêmes caractéristiques (copropriété horizontale entre mer et rivière, isolée, en bloc de 3 ou 4 maisons disposant de la jouissance privative d'un jardinet, d'un terrasse couverte, sont les suivantes :

date	Marine	lot	prix de vente	surface habitable	prix au m <sup>2</sup>
28/10/16	SAN PELLEGRINO	LOT 96	125 000	65	1 929,90
29/06/16	SAN PELLEGRINO	LOT 63	212 000	92,20	2 299,35
		<b>Moyenne 2016</b>			<b>2 114,62</b>
30/09/15	SAN PELLEGRINO	LOT 52	82 000	66,92	1 225,34
		<b>Moyenne 2015</b>			<b>1 669,98</b>
05/05/14	SAN PELLEGRINO	LOT 61	190 000	81,40	2 334,15
		<b>Moyenne 2014</b>			<b>2 334,15</b>
23/01/12	SAN PELLEGRINO	LOT 64	160 000	66,00	2 424,24
04/05/12	SAN PELLEGRINO	LOT 52	75 000	66,92	1 120,74
04/04/12	FIUMALTO	LOT 51	345 000	112,00	3 080,36
05/11/12	FIUMALTO	LOT 62	160 000	80,00	2 000,00
		<b>Moyenne 2012</b>			<b>2 312,20</b>

La moyenne 2016 est de 2114,62 €. La moyenne des années 2014, 2015 et 2016 est de 2040 €. Il n'y a plus eu de ventes « normales » après 2016 (uniquement les rachats amiables par l'État qui incluent implicitement les indemnités accessoires))

On relève également qu'il y a actuellement une villa à vendre aux Marine de San Pellegrino. Celle-ci, en bon état d'entretien, dispose de bonnes prestations, d'un garage et un grand jardin de 400m<sup>2</sup>. Elle est proposée à 2313 le m<sup>2</sup> commission d'agence incluse. Elle est en vente depuis plus d'un an

Une recherche sur le marché immobilier de Penta di casinca (recherche sur 3 km autour de FOLELLI,) donne une moyenne de 2070 € le m<sup>2</sup> pour des villas non mitoyennes avec terrain

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utilis.)
2B04P31 2018P05683	207//A/1206//	PENTA DI CASINCA	36 ALL DES LILAS	16/07/2018	1999	4	900	106	256 000	2415,09
2B04P31 2018P04856	207//A/1922//	PENTA DI CASINCA	21 RTE DE SAN PELLEGRINO	19/06/2018	2010	4	7401	115	306 000	2 660,87
2B04P31 2016P01951	207//A/1922//	PENTA DI CASINCA	13 LOT L ALMI	25/02/2016	2011	4	7489	86	110 000	1279,07
2B04P31 2018P03856	207//A/1748//	PENTA DI CASINCA	4 LOT U PAESOLU	28/05/2018	2011	5	723	140	350 175	2501,25
2B04P31 2017P03530	207//A/1760//	PENTA DI CASINCA	16 FOLELLI	04/05/2017	2008	3	927	104	245 000	2355,77
2B04P31 2018P02993	207//B/1289//	PENTA DI CASINCA	5553 GRANARO	13/04/2018	1988	7	1074	140	245 000	1750
2B04P31 2017P00246	207//B/1653//	PENTA DI CASINCA	5583 GRANARO	22/12/2016	2002	6	1500	130	277 526	2134,82
2B04P31 2018P04507	207//B/2227	PENTA DI CASINCA	36 LOT LES HAUTS DE CHIAPPATELLA	20/06/2018	2010	4	934	98	208 500	2 127,55
2B04P31 2018P05153	207//B/2500	PENTA DI CASINCA	5213 SANTO PIETRO SOTTANO	26/06/2018	1984	5	1097	132	100 000	757,58
2B04P31 2018P00160	207//B/1298	PENTA DI CASINCA	5421 ALTU DI CHIAPATELLA	13/12/2017	1988	5	964	80	217 500	2 718,75
									moyenne	2 070



La valeur vénale de base initialement retenue pour l'évaluation des sinistrés de la zone FIUMALTO/SAN PELLEGRINO était de 2316,95 € le m<sup>2</sup>, soit une valeur de 202 € supérieure à la moyenne actualisée de l'année 2016 qui est de 2114,62 €.

Cette moyenne concerne une valeur par m<sup>2</sup> habitable. Toutes les villas servant de termes de comparaison dans les 2 marines jouissent de jardins privatifs, d'une cour, d'une terrasse couverte ; il n'y a donc pas lieu de valoriser ces éléments via une pondération.

En revanche, cette valeur doit être modulée en fonction :

- de la situation dans le lotissement (majoration de 10 % si première ligne plage ou 2ème ligne avec vue mer ; majoration 5 % pour mitoyenneté simple au lieu de double mitoyenneté)
- de l'état d'entretien et des prestations de la maison de 0 à 10 % supplémentaires
- de la superficie (majoration pour les petites superficies)

### **Estimation des indemnités d'expropriation de la la maison**

Au cas particulier,

maison au fond de la copropriété en 3ème ligne par rapport à la mer à l'Est. Pas de vue mer

Double mitoyenneté

Maison en bon état d'entretien, habitée à l'année

La surface déclarée est de 70m<sup>2</sup> ; cette superficie a été confirmée par la propriétaire lors de la visite des lieux. Etant donné le bon état d'entretien de la maison, une majoration de 3 % sur le prix moyen est appliquée. La valeur vénale au m<sup>2</sup> retenue est donc de 2177,42 €.(2114+3%)

#### **1) indemnité principale**

La valeur vénale et déterminée comme suit :

superficie retenue : 70m<sup>2</sup>

prix au m<sup>2</sup> : 2177,42€

**indemnité principale : 70 x 2177,42 = 154 419, 40 € arrondis à 152 420 €**

#### **2) indemnité de emploi**

Il est rappelé que l'indemnité de emploi, liquidée sur l'indemnité allouée au titre de la valeur vénale des biens, est calculée, selon une pratique admise par la Cour de Cassation, de manière forfaitaire et suivant un taux généralement dégressif, pour tenir compte de la dégressivité de certains frais pris en compte et notamment les honoraires de notaires.

Cette indemnité, conformément au taux habituellement retenu en CORSE par le juge de l'expropriation sera fixée à 20 % du montant de l'indemnité principale jusqu'à 5.000 euros, 15 % de 5.000 à 15000 euros et 10 % pour le surplus.

Base	Taux	Indemnité accessoire
5000	20 %	1 000
10 000	15 %	1 500
137 420	10 %	13 742
<b>TOTAL INDEMNITE ACCESSOIRE</b>		<b>16 242 €</b>

**TOTAL INDEMNITES : 168 662 euros**





DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES FINANCES  
PUBLIQUES DE LA HAUTE-CORSE  
SERVICE DU DOMAINE  
Square Saint Victor  
20 200 BASTIA

FICHE N°1

ESTIMATION IMMOBILIERE  
COMMUNE DE PENTA DI CASINCA

EXPROPRIATION SINISTRES DES MARINES DU FIUMALTO

LIDO 2020 - 207V0080

Enquêteur : Marie Christine GARAGNON

→ **Propriétaire présumé :** Christiane DUFOUR TROUVILLE

→ **Situation-Références cadastrales-** LOTISSEMENT « LES MARINES DU FIUM'ALTO » CADASTRÉ SECTION A N°2074, LE LOT N°64

Parcelle	N° DE LOT	SURFACE HABITABLE déclarée AU CADASTRE	SURFACE HABITABLE PRISE EN COMPTE
A2074	Lot 64	70m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>

→ **Origine de propriété :**

Sans intérêt pour l'évaluation .

→ **Situation locative :**

Libre de toute occupation

→ **INDEMNITES de DEPOSSESSION :**

**A—Indemnité principale**

lot	Surface habitable	Valeur au m <sup>2</sup>	Indemnité principale
64	70m <sup>2</sup>	2177,42€	154 420€

**B—Indemnité accessoire : emploi (20% de 0 à 5000€, 15% de 5000 à 15000€, 10% sur le surplus)**

Base	Taux	Montant
5000	20,00%	1 000
10000	15%	1 500
137 420	10%	13 742
<b>total indemnité accessoire</b>		<b>16 242€</b>

**INDEMNITE TOTALE : 168 662 €**

Bastia, le 10/06/2020

P/ La Directrice Départementale des Finances Publiques

L'Inspectrice,



Marie-Christine GARAGNON





DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES FINANCES  
PUBLIQUES DE LA HAUTE-CORSE  
SERVICE DU DOMAINE  
Square Saint Victor  
20 200 BASTIA

FICHE N°1

ESTIMATION IMMOBILIERE  
COMMUNE DE PENTA DI CASINCA

EXPROPRIATION SINISTRES DES MARINES DU FIUMALTO

LIDO 2020 - 207V0025

Enquêteur : Marie Christine GARAGNON

→ **Propriétaire présumé :** LEPIDI JEANNE

→ **Situation-Références cadastrales-** LOTISSEMENT « LES MARINES DU FIUM'ALTO » CADASTRÉ SECTION A N°2074, LE LOT N°63

Parcelle	N° DE LOT	SURFACE HABITABLE déclarée AU CADASTRE	SURFACE HABITABLE PRISE EN COMPTE
A2074	63m <sup>2</sup>	60m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>

→ **Origine de propriété :**

Sans intérêt pour l'évaluation .

→ **Situation locative :**

Libre de toute occupation

→ **INDEMNITES de DEPOSSESSION :**

**A—Indemnité principale**

lot	Surface habitable	Valeur au m <sup>2</sup>	Indemnité principale
63	80m <sup>2</sup>	2114,62€	169 170€

**B—Indemnité accessoire : emploi (20% de 0 à 5000€, 15% de 5000 à 15000€, 10% sur le surplus)**

Base	Taux	Montant
5000	20,00%	1 000
10000	15%	1 500
154 170	10%	15 417
<b>total indemnité accessoire</b>		<b>17 917 €</b>

**INDEMNITE TOTALE : 187 087 €**

Bastia, le 12/02/2020

P/ LaDirectrice Départementale des Finances Publiques  
L'Inspectrice,



Marie-Christine GARAGNON

Descriptif d'un local

Situation du local

Commune

: 207

Adresse

: 5177

PENTA DI CASINCA

MARINES DU FIUMALTO

Réf. cadastrales

Réf. Préfixe

Bâtiment A

N° invariant

N° plan

Niveau

Local

2074

00

01001

Titulaires de droit et occupant

Titulaires de droits

Occupant du local

MBF6JZ LEPIDI/JEANNE/Propriétaire

local vacant

0000 RES BAGATELLE PARATOGGIO

20200 BASTIA

Descriptif du local

Nature du local : Maison

Méthode d'évaluation :

Zone TEOM : taux plein

Coefficient de réduction :

Catégorie loi 48 :

Loyer de 48 en valeur de l'année :

Descriptif de la partie principale

n° de lot	Quote-part (numérateur)	Quote-part (dénominateur)	Affectation	Nbre de pièces	Surface (m²)	Catégorie	N° du local type	Coeff. SP	Coeff. SG	Coeff. entretien	Correct. asc.	Equivalence superf. des élts de confort (m²)	Surface pond. nette (m²)	VL 70 retenue année (€)	VL (€)
0000063			local à usage d'habitation	4	60	5	001	+ 000	+ 000	120	+ 000	16	94	515	3 120

Eléments incorporés

	Surface	Pondération
Garage		
Cave		
Grenier		
Terrasse		

Descriptif des dépendances

Bastia le 12/02/2020

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES

Pôle Gestion publique

Service : FRANCE DOMAINE

Adresse : SQUARE SAINT VICTOR – CS 50110  
20291 BASTIA CEDEX

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Marie-Christine GARAGNON

Téléphone : 04 95 32 88 21

Courriel : ...marie-christine.garagnon@dgif.finances.gouv.fr

Réf. : LIDO 2020

**RAPPORT actualisé**

**DÉSIGNATION DU BIEN :** SUR LA COMMUNE DE **PENTA DI CASINCA** EN BORD DE MER, DANS LE LOTISSEMENT « **LES MARINES DU FIUM'ALTO** » CADASTRÉ SECTION A N°2074, LE LOT N°63 CONSTITUÉ D'UNE MAISON À USAGE D'HABITATION D'UNE SURFACE HABITABLE DE 76 M<sup>2</sup> ENVIRON, APPARTENANT À **Mme LEPIDI JEANNE**

**ADRESSE :** MARINES DU FIUMALTO, LDT FIUMARA, 20213 PENTA DI CASINCA

**INDEMNITÉS D'EXPROPRIATIONS :** 187 087 €

**1 – SERVICE CONSULTANT**

**DDTM 2B**

**2– OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

*expropriation*

**3– DESCRIPTION DU BIEN**

Les marines du FIUMALTO sont une copropriété horizontale située en limite de plage, à l'embouchure du Fium'Alto au Nord, entourée par des terres agricoles, et par un canal à l'ouest.

Construite au milieu des années 70, elle est constituée de 13 blocs composés de 3 ou 4 maisons mitoyennes (45 habitations au total) édifiées sur vide sanitaire accessible, avec jardins privatifs à l'avant et à l'arrière de chaque lot et des espaces verts communs

Cinq blocs sont en bordures de plage ; en 2ème ligne, il y a 3 blocs.

En 3ème ligne, bordés par un canal, il y a 5 autres blocs.

La propriété de Mme LEPIDI est une maison mitoyenne des deux côtés, sur 2 niveaux élevés sur vide sanitaire. La superficie déclarée au cadastre est de 60m<sup>2</sup>. On relève toutefois que la l'immeuble est identique en superficie au lot n°62 mitoyen qui,, d'après l'acte d'acquisition, a une surface habitable de 72,32 m<sup>2</sup>. Bon état d'entretien mais inhabitée, prestations moyennes, jouissance privative d'un jardinet à l'Est de la maison, et d'une cour à l'Ouest. La villa se situe en 3ème ligne par rapport à la plage, en bordure de canal à l'Ouest. Pas de vue mer ni rivière.

**4– URBANISME ET RÉSEAUX**

*lotissement situé en zone UT du PLU – réseaux sur place hors assainissement*



## 5 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE

### Etude de marché actualisée au 12/02/2020

La liste exhaustive des ventes (hors sinistrés) sur les 2 marines (SAN PELLEGRINO et FIUMALTO) construites de part et d'autre du FIUMALTO à PENTA DI CASINCA, et présentant les mêmes caractéristiques (copropriété horizontale entre mer et rivière, isolée, en bloc de 3 ou 4 maisons disposant de la jouissance privative d'un jardinet, d'un terrasse couverte, sont les suivantes :

date	Marine	lot	prix de vente	surface habitable	prix au m²
28/10/16	SAN PELLEGRINO	LOT 96	125 000	65	1 929,90
29/06/16	SAN PELLEGRINO	LOT 63	212 000	92,20	2 299,35
<b>Moyenne 2016</b>					<b>2 114,62</b>
30/09/15	SAN PELLEGRINO	LOT 52	82 000	66,92	1 225,34
<b>Moyenne 2015</b>					<b>1 669,98</b>
05/05/14	SAN PELLEGRINO	LOT 61	190 000	81,40	2 334,15
<b>Moyenne 2014</b>					<b>2 334,15</b>
23/01/12	SAN PELLEGRINO	LOT 64	160 000	66,00	2 424,24
04/05/12	SAN PELLEGRINO	LOT 52	75 000	66,92	1 120,74
04/04/12	FIUMALTO	LOT 51	345 000	112,00	3 080,36
05/11/12	FIUMALTO	LOT 62	160 000	80,00	2 000,00
<b>Moyenne 2012</b>					<b>2 312,20</b>

La moyenne 2016 est de 2114,62 €. La moyenne des années 2014, 2015 et 2016 est de 2040 €. Il n'y a plus eu de ventes « normales » après 2016 (uniquement les rachats amiables par l'État qui incluent implicitement les indemnités accessoires))

On relève également qu'il y a actuellement une villa à vendre aux Marine de San Pellegrino. Celle-ci, en bon état d'entretien, dispose de bonnes prestations, d'un garage et un grand jardin de 400m². Elle est proposée à 2313 le m² commission d'agence incluse. Elle est en vente depuis plus d'un an

Une recherche sur le marché immobilier de Penta di casinca (recherche sur 3 km autour de FOLELLI,) donne une moyenne de 2070 € le m² pour des villas non mitoyennes avec terrain

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)
2B04P31 2018P05683	207//A/1206//	PENTA DI CASINCA	36 ALL DES LILAS	16/07/2018	1999	4	900	106	256 000	2415,09
2B04P31 2018P04856	207//A/1922//	PENTA DI CASINCA	21 RTE DE SAN PELLEGRINO	19/06/2018	2010	4	7401	115	306 000	2 660,87
2B04P31 2016P01951	207//A/1922//	PENTA DI CASINCA	13 LOT L ALIVI	25/02/2016	2011	4	7489	86	110 000	1279,07
2B04P31 2018P03856	207//A/1748//	PENTA DI CASINCA	4 LOT U PAESOLU	28/05/2018	2011	5	723	140	350 175	2501,25
2B04P31 2017P03530	207//A/1760//	PENTA DI CASINCA	16 FOLELLI	04/05/2017	2008	3	927	104	245 000	2355,77
2B04P31 2018P02993	207//B/1289//	PENTA DI CASINCA	5553 GRANARO	13/04/2018	1988	7	1074	140	245 000	1750
2B04P31 2017P00246	207//B/1653//	PENTA DI CASINCA	5583 GRANARO	22/12/2016	2002	6	1500	130	277 526	2134,82
2B04P31 2018P04507	207//B/2227	PENTA DI CASINCA	36 LOT LES HAUTS DE CHIAPPATELLA	20/06/2018	2010	4	934	98	208 500	2 127,55
2B04P31 2018P05153	207//B/2500	PENTA DI CASINCA	5213 SANTO PIETRO SOTTANO	26/06/2018	1984	5	1097	132	100 000	757,58
2B04P31 2018P00160	207//B/1298	PENTA DI CASINCA	5421 ALTU DI CHIAPPATELLA	13/12/2017	1988	5	964	80	217 500	2 718,75
									moyenne	2 070



La valeur vénale de base initialement retenue pour l'évaluation des sinistrés de la zone FIUMALTO/SAN PELLEGRINO était de 2316,95 € le m<sup>2</sup>, soit une valeur de 202 € supérieure à la moyenne actualisée de l'année 2016 qui est de 2114,62 €.

Cette moyenne concerne une valeur par m<sup>2</sup> habitable. Toutes les villas servant de termes de comparaison dans les 2 marines jouissent de jardins privatifs, d'une cour, d'une terrasse couverte ; il n'y a donc pas lieu de valoriser ces éléments via une pondération.

En revanche, cette valeur doit être modulée en fonction :

- de la situation dans le lotissement (majoration de 10 % si première ligne plage ou 2ème ligne avec vue mer ; majoration 5 % pour mitoyenneté simple au lieu de double mitoyenneté)
- de l'état d'entretien et des prestations de la maison de 0 à 10 % supplémentaires
- de la superficie (majoration pour les petites superficies)

### **Estimation des indemnités d'expropriation de la maison**

Au cas particulier,

maison au fond de la copropriété en 3ème ligne par rapport à la mer à l'Est. Pas de vue mer

Double mitoyenneté

Maison en état correct mais prestations ordinaires

La maison n'a bénéficié d'aucune amélioration ou rénovation.

Au cadastre, la surface déclarée est de 60m<sup>2</sup> ; toutefois, le service avait initialement retenu la superficie de 76 m<sup>2</sup> par cohérence avec la superficie mentionnée dans l'acte de vente du lot 62 mitoyen qui est semblable. Suite à contestation de la propriétaire, le service a porté la surface habitable à 80m<sup>2</sup> lors d'une actualisation de 2018.

#### **1) indemnité principale**

La valeur vénale est déterminée comme suit :

superficie retenue : 80m<sup>2</sup>

prix au m<sup>2</sup> : 2114,62€

**indemnité principale : 80 x 2114,62 = 169 169,60€ arrondis à 169 170 €**

#### **2) indemnité de rempli**

Il est rappelé que l'indemnité de rempli, liquidée sur l'indemnité allouée au titre de la valeur vénale des biens, est calculée, selon une pratique admise par la Cour de Cassation, de manière forfaitaire et suivant un taux généralement dégressif, pour tenir compte de la dégressivité de certains frais pris en compte et notamment les honoraires de notaires.

Cette indemnité, conformément au taux habituellement retenu en CORSE par le juge de l'expropriation sera fixée à **20 %** du montant de l'indemnité principale jusqu'à 5.000 euros, **15 %** de 5.000 à 15000 euros et **10 %** pour le surplus.

Base	Taux	Indemnité accessoire
5000	20 %	1 000
10 000	15 %	1 500
154 170	10 %	15 417
<b>TOTAL INDEMNITE ACCESSOIRE</b>		<b>17 917 €</b>

**TOTAL INDEMNITES : 187 087 euros**

**note**

**Dans une lettre de contestation, Mme LIPIDI exigeait que sa maison soit évaluée comme celle de Mme DUGARDIN. Or, la maison de Mme DUGARDIN bénéficie de prestations nettement supérieures (vue directe sur mer bien qu'en 2ème ligne, mitoyenneté d'un seul côté avec un grand espace parking sur le côté de la villa, isolation murs et ouvrants refaite, climatisation, cuisine intégrée de qualité, sol marbre, cuisine d'été fermée. La maison de Mme LIPIDI est, quant à elle, « dans son jus » ; pas d'isolation, pas de climatisation, mitoyenneté des deux côtés, pas de vue mer mais vue sur le canal, prestations ordinaires. Superficie moindre car pas de cuisine d'été fermée. Impossible de comparer ce qui n'est pas comparable.**

Ex : "10 rue du Château", "Paris 15", "69002",...



CARTE

Prix immobilier &gt; Corse &gt; Haute-Corse &gt; Penta-di-Casinca

Prix au m<sup>2</sup> Loyer au m<sup>2</sup>

## Prix immobilier à Penta-di-Casinca (2023)

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 février 2020. [Comprendre nos prix](#)

APPARTEMENT

Prix m2 moyen  
**2 238 €**  
de 2 014 € à 2 574 €

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Prix m2 moyen  
**2 311 €**  
de 2 080 € à 2 657 €

Indice de confiance ●●●●●

Estimez votre bien en fonction de ses caractéristiques

Estimer un bien en ligne

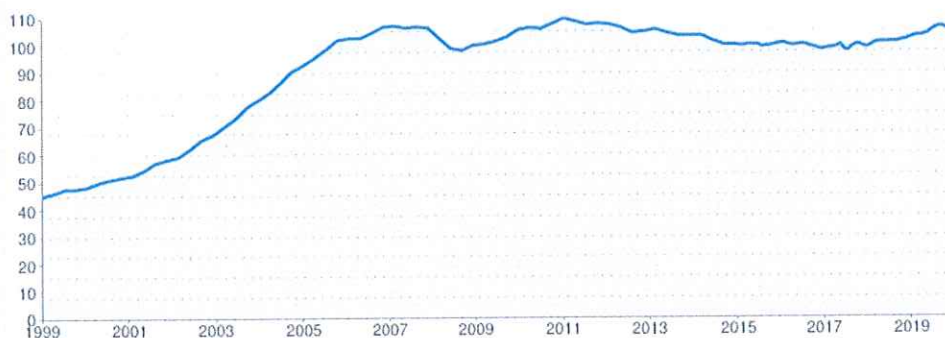
Ou obtenez les prix de vente des biens à proximité

Obtenir les prix de vente

Ou trouvez l'agence la plus pertinente pour votre projet

[Trouver mon agence >](#)

## Évolution du prix de l'immobilier en Haute-Corse



Source : Données MeilleursAgents et données publiques (Notaires, INSEE)



Consulter le prix de vente, les photos et les caractéristiques des biens vendus à Penta-di-Casinca depuis 2 ans

[Obtenir les prix de vente >](#)

## Recommandation de professionnels de l'immobilier à Penta-di-Casinca

Classement par nombre de ventes réalisées et publiées par les professionnels partenaires à Penta-di-Casinca au cours des 24 derniers mois. [En savoir plus >](#)





# THEMIS IMMOBILIER



## Vente, maison du bord de mer dans la Résidence LES MARINES DE SAN PELLEGRINO

VENTE

Catégorie : maison

Ville : FOLELLI

Nombres de pièces : 6 pièces

PRIX : 266 000€

Située aux Marines de SAN PELLEGRINO, jolie maison familiale de vacances du bord de mer de 115m<sup>2</sup> habitables implantée sur 400m<sup>2</sup> de terrain aménagé à seulement 2 minutes à pied de la plage.

Composée de 6 pièces climatisées avec garage, elle offre :

- au rez de chaussée un séjour avec cheminée prolongé d'un salon d'hiver, un coin cuisine, une chambre, un wc, une salle d'eau et une vaste terrasse couverte.

- à l'étage trois chambres, une salle de bain et un wc.

Le jardin, complanté d'essences méditerranéennes et dédié à la détente, est aménagé d'une cuisine extérieure et d'un espace grillade avec barbecue et four à pizza pour les soirées d'été entre amis ou en famille.

AVIS DU CABINET : L'ensemble de la maison est en excellent état d'entretien ! A visiter.



ACCUEIL

L'AGENCE THEMIS

INFOS PRATIQUES

TARIFS

NOS ANNONCES

NOS PROGRAMMES



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES FINANCES  
PUBLIQUES DE LA HAUTE-CORSE  
SERVICE DU DOMAINE  
Square Saint Victor  
20 200 BASTIA

FICHE N°2

ESTIMATION IMMOBILIERE  
COMMUNE DE PENTA DI CASINCA

EXPROPRIATION SINISTRES DES MARINES DU FIUMALTO

LIDO 2020 - 207V0026

Enquêteur : Marie Christine GARAGNON

→ **Propriétaire présumé :** GARIBALDI JACQUELINE

→ **Situation-Références cadastrales-** LOTISSEMENT « LES MARINES DU FIUM'ALTO » CADASTRÉ SECTION A N°2074, LE LOT N°60

Parcelle	N° DE LOT	SURFACE HABITABLE déclarée AU CADASTRE	SURFACE HABITABLE PRISE EN COMPTE
A2074	60m <sup>2</sup>	45m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>

→ **Origine de propriété :**

Sans intérêt pour l'évaluation .

→ **Situation locative :**

occupation sans titre

→ **INDEMNITES de DEPOSSESSION :**

**A—Indemnité principale**

lot	Surface habitable	Valeur au m <sup>2</sup>	Indemnité principale
60	130m <sup>2</sup>	2219,70€	288 561€

**B—Indemnité accessoire : emploi (20% de 0 à 5000€, 15% de 5000 à 15000€, 10% sur le surplus)**

Base	Taux	Montant
5000	20,00%	1 000
10000	15%	1 500
273 561	10%	27 356
<b>TOTAL INDEMNITE ACCESSOIRE</b>		<b>29 856€</b>

<b>INDEMNITES d'EXPROPRIATION</b>	<b>318 417€</b>
-----------------------------------	-----------------

Bastia, le 12/02/2020

P/ La Directrice Départementale des Finances Publiques  
L'Inspectrice,

Marie-Christine GARAGNON

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES

Pôle Gestion publique

Service : FRANCE DOMAINE

Adresse : SQUARE SAINT VICTOR – CS 50110

20291 BASTIA CEDEX

Le 12/02/2020

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Marie-Christine GARAGNON

Téléphone : 04 95 32 88 21

Courriel : [marie-christine.garagnon@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:marie-christine.garagnon@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf. : LIDO 2020-207V0026

**RAPPORT actualisé**

**DÉSIGNATION DU BIEN : SUR LA COMMUNE DE PENTA DI CASINCA EN BORD DE MER, DANS LE LOTISSEMENT « LES MARINES DU FIUM'ALTO » CADASTRÉ SECTION A N°2074, LE LOT N°60 CONSTITUÉ D'UNE MAISON À USAGE D'HABITATION D'UNE SURFACE HABITABLE DE 130 M<sup>2</sup> ENVIRON, APPARTENANT À MME GARIBALDI JACQUELINE**

**ADRESSE : MARINES DU FIUMALTO, LDT FIUMARA, 20213 PENTA DI CASINCA**

**INDEMNITÉS D'EXPROPRIATIONS : 318 510 €**

**1 – SERVICE CONSULTANT**

**DDTM 2B**

**2– OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

*expropriation*

**3– DESCRIPTION DU BIEN**

Les marines du FIUMALTO sont une copropriété horizontale située en limite de plage, à l'embouchure du Fium'Alto au Nord, entourée par des terres agricoles, et par un canal à l'ouest.

Construite au milieu des années 70, elle est constituée de 13 blocs composés de 3 ou 4 maisons mitoyennes (45 habitations au total) édifiées sur vide sanitaire accessible, avec jardins privatifs à l'avant et à l'arrière de chaque lot et des espaces verts communs

Cinq blocs sont en bordures de plage ; en 2ème ligne, il y a 3 blocs.

En 3ème ligne, bordés par un canal, il y a 5 autres blocs.

La propriété de Mme GARIBALDI est une maison en 2ème ligne par rapport à la mer, et très près de la rivière au nord (maison la plus exposée aux risques dans la zone de retrait stratégique ; la maison mitoyenne voisine a été éventrée par les crues et a été rasée début 2017).

Double mitoyenneté d'origine.

Au cadastre, la surface habitable déclarée est de 45m<sup>2</sup>. L'occupant, M Schwelko, qui aurait fait les travaux d'agrandissement, assure qu'il y a plus de 160 m<sup>2</sup>, ce qui n'est pas compatible avec la structure de la maison.



Les mesures brutes de géoportail permettent d'obtenir les informations suivantes :

- corps principal RDC + 1<sup>er</sup> étage :  $50\text{m}^2 \times 2 = 100\text{ m}^2$
  - avancée sur cour :  $20\text{m}^2$  RDC + pièce mansardée au 1<sup>er</sup>
- soit  $130\text{ m}^2$  habitables au maximum.

Bon état d'entretien (murs aggro crépis non doublés mais pas de moisissure, menuiseries bois double vitrage, sols carrelés, cheminée + insert, climatisation, véritable dalle entre RDC et 1<sup>er</sup>, véritable escalier pour desservir l'étage, balcon, salle d'eau au RDC et salle de bain au 1<sup>er</sup>). Il est fait abstraction des désordres engendrés par la destruction de la maison mitoyenne.

#### 4- URBANISME ET RÉSEAUX

*lotissement situé en zone UT du PLU – réseaux sur place hors assainissement*

#### 5 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE

Etude de marché actualisée au 12/02/2020

La liste exhaustive des ventes (hors sinistrés) sur les 2 marines (SAN PELLEGRINO et FIUMALTO) construites de part et d'autre du FIUMALTO à PENTA DI CASINCA, et présentant les mêmes caractéristiques (copropriété horizontale entre mer et rivière, isolée, en bloc de 3 ou 4 maisons disposant de la jouissance privative d'un jardinet, d'un terrasse couverte, sont les suivantes :

date	Marine	lot	prix de vente	surface habitable	prix au m <sup>2</sup>
28/10/16	SAN PELLEGRINO	LOT 96	125 000	65	1 929,90
29/06/16	SAN PELLEGRINO	LOT 63	212 000	92,20	2 299,35
		<b>Moyenne 2016</b>			<b>2 114,62</b>
30/09/15	SAN PELLEGRINO	LOT 52	82 000	66,92	1 225,34
		<b>Moyenne 2015</b>			<b>1 669,98</b>
05/05/14	SAN PELLEGRINO	LOT 61	190 000	81,40	2 334,15
		<b>Moyenne 2014</b>			<b>2 334,15</b>
23/01/12	SAN PELLEGRINO	LOT 64	160 000	66,00	2 424,24
04/05/12	SAN PELLEGRINO	LOT 52	75 000	66,92	1 120,74
04/04/12	FIUMALTO	LOT 51	345 000	112,00	3 080,36
05/11/12	FIUMALTO	LOT 62	160 000	80,00	2 000,00
		<b>Moyenne 2012</b>			<b>2 312,20</b>

La moyenne 2016 est de 2114,62 €. La moyenne des années 2014, 2015 et 2016 est de 2040 €. Il n'y a plus eu de ventes « normales » après 2016 (uniquement les rachats amiables par l'État dont l'estimation incluait implicitement les indemnités accessoires)

On relève également qu'il y a actuellement une villa à vendre aux Marine de San Pellegrino. Celle-ci, en bon état d'entretien et bénéficiant de bonnes prestations, d'un grand jardin de  $400\text{m}^2$  et d'un garage, est proposée à 2313 le m<sup>2</sup> commission d'agence incluse. (cf annexe ). Elle est en vente depuis plus d'un an.

Une recherche sur le marché immobilier de Penta di casinca (recherche sur 3 km autour de FOLELLI,) donne une moyenne de 2070 € le m<sup>2</sup> pour des villas non mitoyennes avec terrain

Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)
2B04P31 2018P05683	207II/A/1206II	PENTA DI CASINCA	36 ALL DES LILAS	16/07/2018	1999	4	900	106	256 000	2415,09
2B04P31 2018P04856	207II/A/1922II	PENTA DI CASINCA	21 RTE DE SAN PELLEGRINO	19/06/2018	2010	4	7401	115	306 000	2 660,87
2B04P31 2016P01951	207II/A/1922II	PENTA DI CASINCA	13 LOT L ALIVI	25/02/2016	2011	4	7489	86	110 000	1279,07
2B04P31 2018P03856	207II/A/1748II	PENTA DI CASINCA	4 LOT U PAESOLU	28/05/2018	2011	5	723	140	350 175	2501,25
2B04P31 2017P03530	207II/A/1760II	PENTA DI CASINCA	16 FOLELLI	04/05/2017	2008	3	927	104	245 000	2355,77
2B04P31 2018P02993	207II/B/1289II	PENTA DI CASINCA	5553 GRANARO	13/04/2018	1988	7	1074	140	245 000	1750
2B04P31 2017P00246	207II/B/1653II	PENTA DI CASINCA	5583 GRANARO	22/12/2016	2002	6	1500	130	277 526	2134,82
2B04P31 2018P04507	207II/B/2227	PENTA DI CASINCA	36 LOT LES HAUTS DE CHIAPPATELLA	20/06/2018	2010	4	934	98	208 500	2 127,55
2B04P31 2018P05153	207II/B/2500	PENTA DI CASINCA	5213 SANTO PIETRO SOTTANO	26/06/2018	1984	5	1097	132	100 000	757,58
2B04P31 2018P00160	207II/B/1298	PENTA DI CASINCA	5421 ALTU DI CHIAPPATELLA	13/12/2017	1988	5	964	80	217 500	2 718,75
									moyenne	2 070

La valeur vénale de base de l'année 2016 est de 2114,62 €.

Cette moyenne concerne une valeur par m² habitable. Toutes les villas servant de termes de comparaison dans les 2 marines jouissent de jardins privés, d'une cour, d'une terrasse couverte ; il n'y a donc pas lieu de valoriser ces éléments via une pondération.

En revanche, cette valeur doit être modulée en fonction :

- de la situation dans le lotissement (majoration de 10 % si première ligne plage ; majoration 5 % pour mitoyenneté simple au lieu de double mitoyenneté)
- de l'état d'entretien et des prestations de la maison de 0 à 10 % supplémentaires
- de la superficie (majoration pour les petites superficies ; minoration pour grande superficie)

### Estimation des indemnités d'expropriation de la maison

Au cas particulier,

maison au fond de la copropriété en 2ème ligne par rapport à la mer.

Double mitoyenneté

Maison en bon état d'entretien avec des prestations correctes

Au cadastre, la surface déclarée est de 45m² ; suite aux extensions dont la légalité n'est pas vérifiée, la superficie est d'environ 130m²

La valeur de 2114€ le m² qui correspond à la moyenne 2016 et qui est la plus haute moyenne depuis 2014 est retenue comme valeur de référence ; elle est majorée de 5 % pour bonnes prestations

#### 1) indemnité principale

La valeur vénale et déterminée comme suit :

superficie retenue : 130m²

prix au m² : 2114,62€

majoration pour amélioration : 5 %

**indemnité principale : 130m² x (2114 x 1,05) = 288 561€**



## 2) indemnité de emploi

Il est rappelé que l'indemnité de emploi, liquidée sur l'indemnité allouée au titre de la valeur vénale des biens, est calculée, selon une pratique admise par la Cour de Cassation, de manière forfaitaire et suivant un taux généralement dégressif, pour tenir compte de la dégressivité de certains frais pris en compte et notamment les honoraires de notaires.

Cette indemnité, conformément au taux habituellement retenu en CORSE par le juge de l'expropriation sera fixée à **20 %** du montant de l'indemnité principale jusqu'à 5.000 euros, **15 %** de 5.000 à 15000 euros et **10 %** pour le surplus.

Base	Taux	Indemnité accessoire
5000	20 %	1 000
10 000	15 %	1 500
273 561	10 %	27356
<b>TOTAL INDEMNITE ACCESSOIRE</b>		<b>29856€</b>

**TOTAL INDEMNITES d'EXPROPRIATION : 318 417euros**

Descriptif d'un local

Situation du local															
Commune : 207	PENTA DI CASINCA														
Adresse : 5174	MARINES DU FIUMALTO														
Réf. cadastrales															
: Préfixe	Section A N° plan 2074														
Bâtiment A	Escalier 12 Niveau 00 Local 01001														
N° invariant 2070048596 P															
Titulaires de droit et occupant															
Titulaires de droits	Occupant du local														
MBDN8R GARIBALDI/JACQUELINE/Propriétaire															
FUMARA 20213 PENTA DI CASINCA															
M SCHWELKO,ANDRE															
Méthode d'évaluation : occupation par un locataire (TH)															
Coefficient de réduction :															
Méthode d'évaluation :															
Coefficient de réduction :															
Motif d'exonération :															
Loyer de 48 en valeur de l'année :															
Descriptif de la partie principale															
n° de lot	Quote-part (numérateur)	Quote-part (dénominateur)	Affectation	Nbre de pièces	Surface (m²)	Catégorie	N° du local type	Coeff. SP	Coeff. SG	Coeff. entretien	Correct. asc.	Equivalence superf. des élts de confort (m²)	Surface pond. nette (m²)	VL 70 retenue année (€)	VL retenue année (€)
0000060			local à usage d'habitation	4	45	5	001	+ 000	+ 000	120	+ 000	16	77	422	2 087
Eléments incorporés															
Surface						Pondération									
Garage															
Cave															
Grenier															
Terrasse															
Descriptif des dépendances															

Ex : "10 rue du Château", Paris 15<sup>e</sup>, 75002

CARTE

Prix immobilier &gt; Corse &gt; Haute-Corse &gt; Penta-di-Casinca

Prix au m<sup>2</sup> Loyer au m<sup>2</sup>

## Prix immobilier à Penta-di-Casinca (20213)

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 février 2020. [Comprendre nos prix](#)

APPARTEMENT

Prix m2 moyen

**2 238 €**

de 2 014 € à 2 574 €

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Prix m2 moyen

**2 311 €**

de 2 080 € à 2 657 €

Indice de confiance ●●●●●

Estimez votre bien en fonction de ses caractéristiques

Estimer un bien en ligne

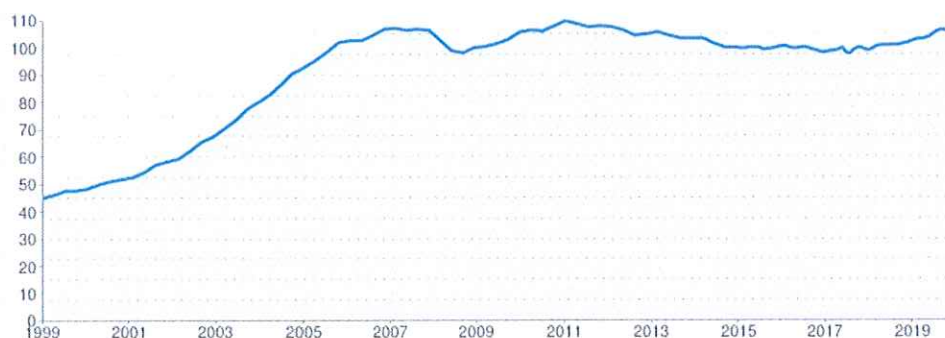
Ou obtenez les prix de vente des biens à proximité

Obtenir les prix de vente

Ou trouvez l'agence la plus pertinente pour votre projet

[Trouver mon agence >](#)

## Évolution du prix de l'immobilier en Haute-Corse



Période	Évolution du prix (%)
1 mois	- 0.8%
3 mois	- 1.0%
1 an	+ 3.0%
2 ans	+ 6.1%
5 ans	+ 5.3%
10 ans	+ 3.2%

Source : Données MeilleursAgents et données publiques (Notaires, INSEE)



Consulter le prix de vente, les photos et les caractéristiques des biens vendus à Penta-di-Casinca depuis 2 ans

[Obtenir les prix de vente >](#)

## Recommandation de professionnels de l'immobilier à Penta-di-Casinca

Classement par nombre de ventes réalisées et publiées par les professionnels partenaires à Penta-di-Casinca au cours des 24 derniers mois. [En savoir plus >](#)



[Contact](#)

# THEMIS IMMOBILIER



## Vente, maison du bord de mer dans la Résidence LES MARINES DE SAN PELLEGRINO

VENTE

Catégorie : maison

Ville : FOLELLI

Nombres de pièces : 6 pièces

PRIX : 266 000€

Située aux Marines de SAN PELLEGRINO, jolie maison familiale de vacances du bord de mer de 115m<sup>2</sup> habitables implantée sur 400m<sup>2</sup> de terrain aménagé à seulement 2 minutes à pied de la plage.

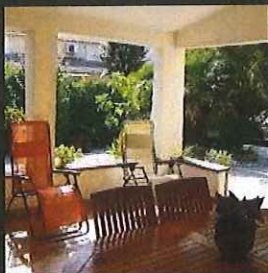
Composée de 6 pièces climatisées avec garage, elle offre :

- au rez de chaussée un séjour avec cheminée prolongé d'un salon d'hiver, un coin cuisine, une chambre, un wc, une salle d'eau et une vaste terrasse couverte.

- à l'étage trois chambres, une salle de bain et un wc.

Le jardin, complanté d'essences méditerranéennes et dédié à la détente, est aménagé d'une cuisine extérieure et d'un espace grillade avec barbecue et four à pizza pour les soirées d'été entre amis ou en famille.

AVIS DU CABINET : L'ensemble de la maison est en excellent état d'entretien ! A visiter.

[ACCUEIL](#)[L'AGENCE THEMIS](#)[INFOS PRATIQUES](#)[TARIFS](#)[NOS ANNONCES](#)[NOS PROGRAMMES](#)