

[195503]

Jahr 2023*Allgemeine Sektion - Erster Teil***Anno 2023***Sezione generale - Parte prima***BESCHLÜSSE****Autonome Provinz Bozen - Südtirol****BESCHLUSS DER LANDESSCHÄTZUNGSKOMMISSION
EINGESETZT GEMÄSS ART. 11 DES L.G.
VOM 15.04.1991, NR. 10**

vom 9. Oktober 2023

Beschluss der Landesschätzkommission eingesetzt gemäß Art. 11 LG vom 15.04.1991, Nr. 10 - Festsetzung der landwirtschaftlichen Mindest- und Höchstwerte für das Jahr 2024

*Fortsetzung >>>***DELIBERAZIONI****Provincia autonoma di Bolzano - Alto Adige****DELIBERAZIONE DELLA COMMISSIONE
PROVINCIALE ESTIMATRICE ISTITUITA AI SENSI
DELL'ART. 11 DELLA L.P. DEL 15.04.1991, N. 10**

del 09 ottobre 2023

Deliberazione della commissione provinciale estimatrice istituita ai sensi dell'art. 11 della L.P. del 15.04.1991, n. 10 - determinazione dei valori agricoli minimi e massimi per l'anno 2024

Continua >>>

Autonome Provinz Bozen – Südtirol**BESCHLUSS DER LANDESSCHÄTZUNGS-KOMMISSION EINGESETZT GEMÄSS ART. 11 DES LG VOM 15.04.1991, NR. 10****Festsetzung der landwirtschaftlichen Mindest- und Höchstwerte für das Jahr 2024**

Die Kommission ist am 09.10.2023 zusammengetreten, um die landwirtschaftlichen Mindest- und Höchstwerte für das Jahr 2024 festzulegen.

Die von der Kommission festgelegten Werte dienen als Grundlage für die Berechnung der Enteignungsentschädigung von nicht bebaubaren Flächen (Absatz 1, Art. 7 quater L.G. 10/91), sowie zur Festsetzung der Entschädigung für Pächter von Grundstücken, die der Enteignung unterliegen (Art. 14, L.G. 10/91).

Die Kommission hat den Agrarlandmarkt sorgfältig geprüft und festgestellt, dass ein dynamischer Markt mit steigender Nachfrage und entsprechend höheren Preisen für hochwertige Kulturen besteht. Die bekannten Mikrozonierungen mit besonderer Wertschätzung und die zunehmende Verbreitung von Parzellen, die mit Clubsorten und speziellen Linien bepflanzt sind, erfordern eine Anpassung der landwirtschaftlichen Werte an die Markttrends.

Im Hinblick auf die Überwachung der Großhandelspreise für hochwertige Obst- und Weinanbauten (Club-Sorten, Sonderlinien) wird angenommen, dass die Sorte Scilate (Marke Envy TM) die Anforderungen erfüllt, um in die Kategorie "A+" aufgenommen zu werden.

Daher werden auch die Werte für direkt verbundene Anbausorten (potenzielle

Provincia Autonoma di Bolzano – Alto Adige**DELIBERAZIONE DELLA COMMISSIONE PROVINCIALE ESTIMATRICE ISTITUITA AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA L.P. DEL 15.04.1991, N. 10****Determinazione dei valori agricoli minimi e massimi per l'anno 2024**

La commissione si è riunita in data 09.10.2023 per determinare i valori agricoli minimi e massimi per l'anno 2024.

I valori stabiliti dalla commissione fungono da base per la determinazione dell'indennità dovuta all'espropriato per le aree non edificabili (comma 1, art. 7 quater L.P. 10/91), nonché per la determinazione dell'indennità spettante agli affittuari di terreni soggetti ad esproprio (art. 14, L.P. 10/91).

La commissione, esaminato attentamente il mercato dei terreni agricoli, ha potuto verificare una dinamicità del mercato con incremento della domanda e conseguente aumento dei prezzi compravenduti per le colture più pregiate. Le note microzone di particolare apprezzamento e il progressivo diffondersi di appezzamenti coltivati con varietà club e linee speciali, determinano l'esigenza di adeguare i valori agricoli alle tendenze di mercato.

Per quanto riguarda il monitoraggio dei prezzi all'ingrosso delle tipologie di frutteti e vigneti di maggior pregio (varietà club, linee speciali), si ritiene che la varietà Scilate (marchio Envy TM) possieda i requisiti per essere inserita nella categoria "A+".

Vengono quindi adeguati anche i valori delle colture direttamente connesse

Obstgärten und Weinberge) angepasst. Was andere Anbaukulturen betrifft, wird davon ausgegangen, dass die aktuellen Werte für das Jahr 2024 bestätigt werden können.

Insbesondere für die Wälder decken die aktuellen Werte weitgehend die Marktpreise ab, unter Berücksichtigung der Folgen des Sturms Vaja und der anschließende Befall mit dem Borkenkäfer, was die Ertragsfähigkeit des Waldes stark einschränkt.

Neues Anwendungskriterium

Es gibt außergewöhnliche Situationen, in denen höhere Marktpreise erzielt werden. Dabei handelt es sich um besonders wertvolle Kulturarten, bei denen der Aspekt der Lage in bestimmten Mikrozononen ein Element besonderer Wertschätzung darstellt, das zu Recht und in angemessener Weise berücksichtigt werden muss.

Einige jüngste Urteile des Oberlandesgerichts haben diese Besonderheit des Marktes festgestellt, aus der sich die Notwendigkeit ergibt, die Anwendungskriterien für landwirtschaftliche Werte an die neue Situation anzupassen.

Die Entwicklung der Stadtplanung und die zunehmende Urbanisierung von Grünflächen in städtischen und vorstädtischen Gebieten, die darauf abzielt, neue Infrastrukturen zugunsten des Konzepts der Nachhaltigkeit zu schaffen, wird in den kommenden Jahren auch zu Eingriffen in diese besonderen Gebiete führen.

Aus diesem Grund ist das Amt für Schätzungen gemäß dem Urteil des Verfassungsgerichts 90/2016 und unter Beachtung der Grundsätze der Effizienz und Wirksamkeit der Verwaltungsmaßnahmen, verpflichtet, den Trend des Agrarmarktes zu überwachen und zu verfolgen, um die landwirtschaftlichen Mindest- und

(potenziellen frutteti e vigneti).

Per quanto attiene alle altre colture, si ritiene che gli attuali valori possano essere riconfermati per il 2024.

In particolare, per i boschi i valori attuali coprono ampiamente i prezzi di mercato, tenuto conto anche delle conseguenze della tempesta Vaja e della successiva contaminazione da bostrico, che limita fortemente le capacità reddituali del bosco.

Nuovo criterio applicativo.

Si rilevano situazioni straordinarie nelle quali si riscontrano prezzi di mercato più elevati. Si tratta di terreni colturali di particolare pregio per i quali l'aspetto della posizione all'interno di microzone specifiche costituisce un elemento di particolare apprezzamento che deve giustamente e congruamente essere considerato.

Alcune recenti sentenze di Corte d'appello hanno rilevato questa particolarità del mercato, da cui nasce la necessità di adeguare i criteri applicativi dei valori agricoli alla nuova situazione.

L'evoluzione della pianificazione urbanistica e la progressiva sempre maggiore urbanizzazione delle aree verdi in zone urbane e sub-urbane finalizzata alla realizzazione di nuove infrastrutture a favore del concetto di sostenibilità, produrrà nei prossimi anni interventi anche su queste particolari zone.

Per questo motivo, in ottemperanza a quanto disposto nella Sentenza Corte costituzionale 90/2016, e nel rispetto dei principi di efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa, l'Ufficio Estimo è tenuto a monitorare e seguire l'andamento del mercato agricolo per rendere i valori agricoli minimi e massimi il più possibile vicini alla reale situazione di mercato.

Höchstwerte so nahe wie möglich an die tatsächliche Marktsituation anzupassen. Dadurch wird das verfassungsrechtliche Prinzip der Anerkennung eines angemessenen Preises und einer gerechten Entschädigung gewährleistet. Am Ende dieser Beschlussfassung wird daher das neue Anwendungskriterium eingefügt (3).

Die Einheitswerte werden in €/m² angeführt.

Die landwirtschaftlichen Mindest- und Höchstwerte nach Kulturart mit den Bewertungsfaktoren in den homogenen Agrarzonen sind folgende:

- I. Homogene Agrarzone mit vorwiegend Obst- und Weinbaugebiet, die folgende Gemeinden umfasst: Andrian - Eppan - Bozen - Branzoll - Kuens - Kaltern - Kastelbell Tschars - Tschermes - Kurtatsch - Kurtinig - Neumarkt - Gargazon - Latsch - Algund - Leifers - Lana - Laas - Margreid - Marling - Meran - Montan - Nals - Naturns - Natz-Schabs - Auer - Partschins - Plaus - Brugstall - Riffian - Salurn - Schenna - Schlanders - Terlan - Tramin - Tisens - Tirol - Pfatten.
- II. Homogene Agrarzone mit vorwiegend Gras- und Futterpflanzenanbau, die folgende Gemeinden umfasst: Aldein - Altrei - Hafling - Abtei - Barbian - Prags - Brenner - Brixen - Bruneck - Freienfeld - Sand in Taufers - Kastelruth - Kiens - Klausen - Karneid - Corvara - Graun - Toblach - Pfalzen - Völs - Franzensfeste - Villnöss - Gais - Glurns - Lajen - Laurein - Lüsen - Mals - Enneberg - Martell - Mölten - Welsberg - Moos - Welschnofen - Deutschnofen - St. Ulrich - Percha - Waidbruck - Prad am Stilfserjoch - Prettau - Proveis - Ratschings - Rasen Antholz - Ritten -

In tal modo si garantisce il principio costituzionale del riconoscimento del giusto prezzo e serio ristoro.

In coda alla presente Deliberazione viene quindi inserito il nuovo criterio applicativo (3).

I valori unitari sono indicati in €/mq.

I valori agricoli minimi e massimi per tipo di coltura con i fattori determinanti la classificazione nelle due zone agrarie omogenee, sono i seguenti:

- I. Zona agraria omogenea ad indirizzo prevalentemente fruttiviteicolo circoscritta ai seguenti comuni: Andriano - Appiano - Bolzano - Bronzolo - Caines - Caldaro - Castelbello - Ciardes - Cermes - Cortaccia - Cortina all'Adige - Egna - Gargazzone - Laces - Lagundo - Laives - Lana - Lasa - Magré - Marlengo - Merano - Montagna - Nalles - Naturno - Naz-Sciaves - Ora - Parcines - Plaus - Postal - Rifiano - Salorno - Schena - Silandro - Terlan - Termeno - Tesimo - Tirolo - Vadena.
- II. Zona agraria omogenea ad indirizzo prevalentemente erbaceo-foraggero circoscritta ai seguenti comuni: Aldino - Anterivo - Avelengo - Badia - Barbiano - Braies - Brennero - Bressanone - Brunico - Campo di Trens - Campo Tures - Castelrotto - Chienes - Chiusa - Cornedo - Corvara - Curon - Dobbiaco - Falzes - Fié - Fortezza - Funes - Gais - Glorenza - Laion - Lauregno - La Valle - Luson - Malles - Marebbe - Martello - Meltina - Monguelfo - Moso - Nova Levante - Nova Ponente - Ortisei - Perca - Ponte Gardena - Prato Stelvio - Predoi - Proves - Racines - Rasun Anterselva - Renon - Rio di Pusteria -

Mühlbach - Rodeneck - Innichen - Jenesien - St. Leonhard - St. Lorenzen - St. Martin in Thurn - St. Martin in Passeier - St. Pankraz - St. Christina - Sarntal - Wolkenstein in Gröden - Mühlwald - U.L. Frau im Walde - St. Felix - Schnals - Sexten - Schluderns - Stilfs - Terenten - Tiers - Truden - Taufers im Münstertal - Ulten - Olang - Pfitsch - Ahrntal - Gsies - Vintl - Vahrn - Feldthurns - Vöran - Niederdorf - Villanders - Sterzing - Wengen.

Rodengo - San Candido - San Genesio - San Leonardo - San Lorenzo - S. Martino in Badia - S. Martino in Passiria - San Pancrazio - Santa Cristina - Sarentino - Selva Gardena - Selva dei Molini - Senale - S. Felice - Senales - Sesto Pusteria - Sluderno - Stelvio - Terento - Tires - Trodena - Tubre - Ultimo - Valdaora - Val di Vizze - Valle Aurina - Valle di Casies - Vandoies - Varna - Velturmo - Verano - Villabassa - Villandro - Vipiteno.

LANDWIRTSCHAFTLICHE MINDEST- UND HÖCHSTWERTE NACH KULTUR-ART MIT DEN ENTSPRECHENDEN BEWERTUNGS-FAKTOREN (Angabe in €/m²)

WEINBAU

1. Weinberge der Spitzenklasse für Produktionen von höchster Qualität, Sonderlinien
2. Maschinelle Bearbeitungsmöglichkeit
3. Ausreichende Bewässerung

Klasse	min	max
A +)	26,00	29,00
A)	22,00	26,00
B)	18,00	22,00
C)	15,00	18,00

OBSTBAU

1. Besonders wertvolle Club-Sorten-Anlagen: Cripps Pink, Rosy Glow (Pink Lady®); Nicoter (Kanzi®), Scilate (Envy™);
2. Ausreichende Bewässerung
3. Maschinelle Bearbeitungsmöglichkeit, rationelle und moderne Erziehungsform und Pflanzsystem

Klasse	min	max
A +)	25,00	29,00
A)	21,00	25,00
B)	18,00	21,00
C)	15,00	18,00

VALORI AGRICOLI MINIMI E MASSIMI PER TIPO DI COLTURA CON I RELATIVI FATTORI DETERMINANTI LA CLASSIFICAZIONE (Indicazione in €/m²).

VITICOLTURA

1. Vigneti di eccellenza per produzioni di altissimo pregio; linee speciali
2. Possibilità di lavorazione meccanizzata
3. Irrigazione sufficiente

Classe	min	max
A +)	26,00	29,00
A)	22,00	26,00
B)	18,00	22,00
C)	15,00	18,00

FRUTTICOLTURA

1. Frutteti di particolare pregio con varietà Club: Cripps Pink, Rosy Glow, (Pink Lady®); Nicoter, (Kanzi®), Scilate (Envy™);
2. irrigazione sufficiente
3. Possibilità di lavorazione meccanizzata, forma di allevamento e sesto d'impianto razionali e moderni

Classe	min	max
A +)	25,00	29,00
A)	21,00	25,00
B)	18,00	21,00
C)	15,00	18,00

FLÄCHEN IM OBST- UND WEINBAUGEBIET MIT GUTER VORAUSSETZUNG ZUR NUTZUNG ALS OBSTWIESE BZW. WEINBERG

1. Im geschlossenem Obstanbaugebiet, durchschnittlicher Aufwand für die Umwandlung (u.a. Bodenvorbereitung, Planierung, Terrassierung), maschinelle Bearbeitung anschließend möglich;

Klasse	min	max
A)	16,00	20,00
B)	12,00	16,00

TERRENI IN ZONA FRUTTIVITICOLA CON BUONA PREDISPOSIZIONE ALLO SFRUTTAMENTO QUALI FRUTTETI O VIGNETI

1. In zona prettamente frutti-viticola; ordinaria incidenza costi di miglioramento (tra cui preparazione del suolo, spianamento, terrazzamento), seguente possibilità di lavorazione meccanizzata;

Classe	min	max
A)	16,00	20,00
B)	12,00	16,00

GARTENBAUBETRIEBE

1. Im Obst- und Weinbaugebiet
2. Im Gras- und Futterwirtschaftsgebiet

Klasse	min	max
A)	17,00	24,00
B)	8,00	10,00

GIARDINERIE

1. In zona frutti-viticola
2. In zona erbaceo-foraggera

Classe	min	max
A)	17,00	24,00
B)	8,00	10,00

BEERENOBSTANLAGEN / KRÄUTERANBAU

1. auf freiem Feld

Klasse	min	max
A)	9,00	13,00
B)	6,00	9,00

IMPIANTI DI COLTURE BACCIFERE / COLTIVAZIONI DI PIANTE OFFICINALI

1. In pieno campo

Classe	min	max
A)	9,00	13,00
B)	6,00	9,00

FELDGEMÜSEBAU

1. Ausreichende Bewässerung und maschinelle Bearbeitungsmöglichkeit

Klasse	min	max
A)	9,00	11,00
B)	7,00	9,00

ORTAGGICOLTURA

1. Irrigazione sufficiente e possibilità di lavorazione meccanizzata

Classe	min	max
A)	9,00	11,00
B)	7,00	9,00

WIESEN UND ÄCKER

1. Drei jährliche Schnitte und Nutzungsmöglichkeit als Acker
2. Maschinelle Bearbeitungsmöglichkeit

Klasse	min	max
A)	7,00	9,00
B)	5,00	7,00
C)	4,00	5,00

PRATI E SEMINATIVI

1. Tre sfalci annui e possibilità di sfruttamento ad arativo
2. Possibilità di lavorazione meccanizzata

Classe	min	max
A)	7,00	9,00
B)	5,00	7,00
C)	4,00	5,00

EINMÄHDIGE BERGWIESEN

1. Maschinelle Bearbeitungsmöglichkeit

Klasse	min	max
A)	3,00	4,00
B)	2,00	3,00

PRATI DI MONTAGNA AD UNO SFALCIO ANNUO

1. Possibilità di lavorazione meccanizzata

Classe	min	max
A)	3,00	4,00
B)	2,00	3,00

WEIDE

1. Heimweide und Höhenlage unter 1.600 m ü.d.M.
2. Vorwiegend geschlossene Grasnarbe

Klasse	min	max
A)	2,00	2,50
B)	1,50	2,00
C)	1,00	1,50

PASCOLO

1. Vicinanza al maso ed altitudine inferiore a 1.600 m s.l.m.
2. Cotica erbosa prevalentemente continua

Classe	min	max
A)	2,00	2,50
B)	1,50	2,00
C)	1,00	1,50

ALMEN

1. Äußere Verkehrslage
2. Bewirtschaftung (in den letzten 5 Jahren)
3. Höhenlage unter 1.800 m ü.d.M.

Klasse	min	max
A)	0,80	1,00
B)	0,60	0,80
C)	0,40	0,60
D)	0,20	0,40

MALGHE

1. Accessibilità
2. Sfruttamento (negli ultimi 5 anni)
3. Altitudine sotto 1.800 m s.l.m.

Classe	min	max
A)	0,80	1,00
B)	0,60	0,80
C)	0,40	0,60
D)	0,20	0,40

WALD
I. HOCHWALD

1. Wuchsgüte
2. Bringungsmöglichkeit und Erschließung

Klasse	min	max
A)	0,85	1,10
B)	0,60	0,85
C)	0,35	0,60

II. NIEDERWALD

1. Wuchsgüte
2. Bringungsmöglichkeit und Erschließung

Klasse	min	max
A)	0,50	0,60
B)	0,40	0,50
C)	0,30	0,40

NICHT BEWIRTSCHAFTETE FLÄCHEN - SUMPF

1. Im Obst- und Weinbaugebiet und verbesserbar
2. Verbesserbar und Höhenlage unter 1.600 m ü.d.M.
3. Verbesserbau und Höhenlage über 1.600 m ü.d.M.

Klasse	min	max
A)	4,00	8,00
B)	1,00	4,00
C)	0,10	1,00
D)	0,10	

BOSCO
I. BOSCO D'ALTO FUSTO

1. Feracità
2. Possibilità di trasporto e viabilità

Classe	min	max
A)	0,85	1,10
B)	0,60	0,85
C)	0,35	0,60

II. BOSCO CEDUO

1. Feracità
2. Possibilità di trasporto e viabilità

Classe	min	max
A)	0,50	0,60
B)	0,40	0,50
C)	0,30	0,40

INCOLTO – PALUDE

1. Nella zona frutti-viticola e migliorabile
2. Migliorabile ad altitudine inferiore a 1.600 m s.l.m.
3. Migliorabile ad altitudine oltre a 1.600 m s.l.m.

Classe	min	max
A)	4,00	8,00
B)	1,00	4,00
C)	0,10	1,00
D)	0,10	

ANWENDUNG DER LANDWIRTSCHAFTLICHEN MINDEST- UND HÖCHSTWERTE

Jede Kulturart ist in verschiedene Klassen unterteilt worden, je nachdem ob bestimmte Bedingungen vorhanden sind, welche den jeweiligen Kulturgrund aufwerten. Jede Klasse hat einen Mindest- und einen Höchstwert, der von einer Reihe äußerer und innerer Faktoren landwirtschaftlicher Natur bedingt ist, die der Techniker bei der Bewertung berücksichtigen muss. Wenn alle angeführten Faktoren der jeweiligen Kategorie vorhanden sind, wird der Grund in die Klasse A) eingestuft; bei Fehlen eines der Faktoren, erfolgt die Einstufung in die Klasse B) usw. Wenn keiner der Faktoren vorhanden ist, ergibt sich daraus die letzte Klasse. Dies entspricht der allgemeinen Schätzpraxis für alle landwirtschaftlichen Grundstücke. Außerdem hat die Kommission einige Situationen herausgegriffen, die wie folgt gehandhabt werden müssen:

1. Für Waldflächen bezieht sich der festgelegte Wert auf den reinen Bodenwert; der Holzvorrat kann vom Eigentümer verwendet werden, der auf eigene Kosten für Rodung und Abtransport sorgen muss.
2. Bei der Enteignung von kleinen, genau abgegrenzten Flächen innerhalb von bewirtschafteten Parzellen und Anbaueinheiten muss eine zusätzliche Entschädigung entsprechend den Unannehmlichkeiten berechnet werden, die das Vorhandensein eines solchen "Fremdkörpers" bei der Bewirtschaftung des Grundstücks verursacht (z.B.: Stromkasten, Wassertank, Antennen, Quelfassungen usw.).
Zur Anwendung dieses Kriteriums wird auf die Vereinbarung zwischen dem Amt für Schätzungen und dem Südtiroler Bauernbund verwiesen, die auf der institutionellen Website des Amtes veröffentlicht ist: "Richtlinien zur Festsetzung der Entschädigungen von

APPLICAZIONE DEI VALORI AGRICOLI MINIMI E MASSIMI

Ogni coltura agraria è stata divisa in classi a seconda della presenza o meno di alcuni fattori che valorizzano il terreno in esame. Ogni classe presenta un minimo ed un massimo dovuto ad un'altra serie di fattori agricoli intrinseci ed estrinseci che il tecnico estimatore dovrà considerare nella valutazione di ogni coltura in esame. Se i fattori valutativi di categoria sono tutti presenti, collocano automaticamente il terreno agrario nella classe A), l'assenza di un fattore in classe B) e così di seguito, l'assenza di tutti i fattori nell'ultima classe; ciò corrisponde all'applicazione estimativa generale per tutti i terreni agricoli. La commissione ha inoltre indicato alcune situazioni che dovranno essere così considerate:

1. Per le aree boschive, il valore stabilito si riferisce al valore del suolo; il legnatico può essere utilizzato dal proprietario che dovrà provvedere a proprie spese al taglio e trasporto dello stesso.
2. Nel caso di espropriazione di piccole aree ben delimitate all'interno di appezzamenti coltivati e di unità colturali, deve essere calcolata un'indennità aggiuntiva in funzione degli scomodi, che la presenza di tale "corpo estraneo", provoca nella conduzione del fondo (es.: cabina elettrica, serbatoio acqua, antenne, prese di sorgenti ecc.).

Ai fini dell'applicazione di tale criterio, si veda l'Accordo stipulato tra l'Ufficio Estimo e l'Associazione coltivatori diretti pubblicato sul sito istituzionale dell'Ufficio "Linee guida per la determinazione dell'indennità per servitù e occupazione temporanea di

Dienstbarkeiten und zeitweiligen Besetzungen landwirtschaftlich genutzter Flächen im öffentlichen Interesse".

Die Enteignung von Grundstücken für lineare Infrastrukturen wie Fahrradwege, die aus länglichen und randseitigen Bodenstreifen bei der Parzellengrenze oder der Anbaueinheiten bestehen, gilt nicht als Fremdkörper.

3. In Ausnahmefällen von Enteignung landwirtschaftlicher Flächen in Mikrozononen mit besonderer Lage, in denen die durchschnittlichen Kauf- und Verkaufspreise höher sind als die bei Anwendung der Tabellenwerte erzielbaren, ist eine Erhöhung dieser Werte bis zu einem Höchstsatz von 40% zulässig.

Hierbei handelt es sich um begrenzte außergewöhnliche Situationen, in denen mehrere Faktoren zu einer besonderen Bewertung beitragen. Dazu gehören beispielsweise das Vorhandensein von Wohn- oder Produktionsgebieten in benachbarten Zonen, die vorhandene Infrastrukturen und Verkehrsnetze, die Instrumente zum Schutz und zur Wertsteigerung der Landschaft sowie die Tatsache, dass diese Mikrozononen gesättigt sind, weshalb sowohl Weinberge als auch Obstgärten auf dem Markt besonders geschätzt und nachgefragt werden.

Alle diese technischen Elemente tragen zu einer anderen Bewertung bei, als dies angemessen für "gewöhnliche" Situationen in ausgedehnten ländlichen Gebieten fernab von bebauten Zentren der Fall ist.

Um dieses Kriterium anwenden zu können, wird der Gutachter:

- a) eine ausreichende Anzahl neuerer, homogen vergleichbarer und zuverlässiger Verträge finden und

terreni agricoli utilizzati per scopi di interesse pubblico".

L'esproprio di terreni per infrastrutture lineari come ad esempio le piste ciclabili, costituite da strisce longitudinali e marginali di terreno in prossimità del confine della particella o dell'unità colturale, non é considerato come corpo estraneo.

3. Nei casi eccezionali di espropriazione di terreni agricoli in microzone di particolare pregio posizionale nelle quali si riscontrano prezzi medi di compravendita superiori rispetto a quelli ottenibili con l'applicazione dei valori tabellari, è ammissibile un incremento di detti valori fino alla percentuale massima del 40%.

Si tratta pertanto di circoscritte situazioni straordinarie, nelle quali molteplici fattori concorrono ad un particolare apprezzamento. Si citano ad esempio: la presenza di insediamenti residenziali o produttivi nelle zone limitrofe, la dotazione di infrastrutture e reti viarie esistenti, gli strumenti di tutela e valorizzazione del territorio, nonché il fatto che queste microzone risultano sature per cui sia vigneti che frutteti sono particolarmente apprezzati e richiesti dal mercato.

Tutti elementi tecnici che concorrono ad una valutazione diversa rispetto a quanto si fa congruamente per situazioni definibili "ordinarie" in zone rurali estensive e lontane dai centri edificati.

Al fine di poter applicare questo criterio, il tecnico estimatore:

- a) reperisce e fornisce un adeguato numero di contratti recenti, omogeneamente confrontabili e

- vorlegen;
- b) eine begründete Analyse durchführen, prüfen, welche Verträge vergleichbar sind, wobei er - gemäß Praxis und Lehre - alle Verträge ausschließt, die besondere oder subjektive Bedingungen hervorheben, die sich nicht auf die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche beziehen; es können auch die Ergebnisse rechtskräftiger Urteile von Enteignungsverfahren von ähnlichen und vergleichbaren Grundstücken als Referenz herangezogen werden;
 - c) die Verträge aus dem Vergleich ausschließen, die sowohl direkten als auch indirekten Zubehörscharakter zu Gebäuden aufweisen oder die über die Schätzungstoleranz hinaus von der Mittellinie der erhobenen Preise abweichen;
 - d) ausdrücklich erklären, dass die Ermittlung die Suche nach allen Kauf- und Verkaufsverträgen vorsieht, also auch nach solchen, die Verkäufe zu Preisen aufweisen, die im unteren Bereich der mittleren Schätztoleranz liegen;
 - e) nicht eine erhöhte Entschädigung allein unter Berufung auf persönliche Kenntnisse des lokalen Marktes ermitteln können.

Die Erhöhung um bis zu 40 % kann nur unter der Voraussetzung zuerkannt werden, dass die oben angeführten Vorgaben erfüllt werden.

Der oben genannte Prozentsatz gilt als Obergrenze. Niedrigere Koeffizienten sind jedoch je nach den Ergebnissen der Vertragsanalyse zulässig. Der Zweck der Anwendung dieses Prozentsatzes ist die Ermittlung des angemessenen Preises, der in jedem Fall innerhalb der geschätzten Toleranzspanne liegen muss.

In jedem Fall sind niedrigere Prozentsätze für all jene Fälle in Betracht zu ziehen, in

- attendibili;
- b) effettua un'analisi motivata che consideri quali contratti possono essere analizzati per confronto, escludendo quindi – come da prassi e dottrina – tutti quei contratti che evidenziano condizioni speciali o soggettive non attinenti con la destinazione agricola dell'area; possono essere presi a riferimento anche esiti di sentenze passate in giudicato, riferite a procedimenti di esproprio di terreni consimili e omogeneamente confrontabili;
 - c) esclude dal confronto quei contratti che evidenziano usi pertinenti a edifici sia diretti che indiretti, o che si discostano oltre l'alea di tolleranza estimale rispetto alla linea mediana dei prezzi rilevati;
 - d) dichiara espressamente che l'istruttoria ha contemplato la ricerca di tutti i contratti di compravendita, ivi inclusi quindi anche quelli che presentano compravendite a prezzi rientranti nella fascia bassa della linea mediana di tolleranza estimale;
 - e) Non può determinare un indennizzo maggiorato appellandosi unicamente alla personale conoscenza del mercato locale.

La maggiorazione fino al 40% è applicabile unicamente alla condizione che siano espletate le incombenze di cui ai precedenti punti.

La percentuale sopra indicata si considera quale limite massimo. Sono comunque ammessi coefficienti inferiori in funzione delle risultanze dell'analisi dei contratti. L'applicazione di questa percentuale si prefigge lo scopo di determinare il giusto prezzo che deve comunque essere ricompreso all'interno della fascia di tolleranza estimale.

Sono in ogni caso da considerare percentuali inferiori per tutti quei casi in cui

denen die Lage der Grundstücke in unmittelbarer Nähe zu den wertvollsten liegt, wobei nach gesundem Hausverstand, Wissenschaft und technischem Wissen der Grundsatz der abnehmenden Progression des Wertes im Verhältnis zur zunehmenden Entfernung von der betrachteten Mikrozone gilt.

Dieser Beschluss wird gemäß Art. 28 des LG vom 22. Oktober 1993, Nr. 17 i.d.g.F. – An die Allgemeinheit gerichteter Akt - im Amtsblatt der Region veröffentlicht.

DIE KOMMISSIONSMITGLIEDER

- (omissis)
Direktor des Amtes für Schätzungen in seiner Eigenschaft als Vorsitzender
- (omissis)
Vertreter des Südtiroler Bauernbundes
- (omissis)
Vertreter des Provinzialbauernverbandes
- (omissis)
Vertreterin des Gemeindeverbandes der Provinz Bozen
- (omissis) - abwesend
Vertreter einer der repräsentativsten Gewerkschaften Südtirols
- (omissis) - abwesend
Vertreterin der Berufskammer der Agronomen und Forstwirte der Provinz Bozen
- (omissis)
Beamter des Assessorates für Landwirtschaft
- (omissis)
Beamtin des Assessorates für

la posizione dei terreni è di immediata prossimità a quelle maggiormente pregiate, seguendo per buon senso, scienza e conoscenza tecnica, il principio della progressività discendente del valore in relazione all'aumentare della distanza dalla microzona considerata.

Si provvede alla pubblicazione della presente delibera nel Bollettino Ufficiale della Regione, ai sensi dell'art. 28 della L.P. 22 ottobre 1993, n. 17 e s.m. – Atto destinato alla generalità dei cittadini.

COMPONENTI DELLA COMMISSIONE

- (omissis)
Direttore dell'Ufficio Estimo in qualità di presidente
- (omissis)
Rappresentante dell'Unione Provinciale Agricoltori e Coltivatori Diretti Altoatesini
- (omissis)
Rappresentante della Federazione Provinciale Coltivatori Diretti
- (omissis)
Rappresentante del Consorzio dei Comuni della Provincia di Bolzano
- (omissis) - assente
Rappresentante di una delle confederazioni maggiormente rappresentative di associazioni sindacali provinciali
- (omissis) - assente
Rappresentante dell'Ordine Provinciale dei Dottori Agronomi e Forestali
- (omissis)
Funzionario dell'Assessorato Provinciale per l'Agricoltura
- (omissis)
Funzionaria dell'Assessorato

Forstwirtschaft

- Als Sekretärin waltet Frau (omissis),
Beamtin des Amtes für Schätzungen.

Provinciale per le Foreste

- Funge da Segretaria la sig.ra
(omissis) funzionaria dell'Ufficio
Estimo.