

Gemeinde Brixen

Provinz Bozen



Comune di Bressanone

Provincia di Bolzano

Abfassung des Schätzungsberichtes

Redazione della relazione di stima

GEGENSTAND:
OGGETTO:

FESTSETZUNG DES WAHRSCHEINLICHSTEN MARKTWERTES DES GRUNDSTÜCKES FÜR DIE ERRICHTUNG EINES BAUVOLUMES IN DER WOHNBAUZONE STUFELS IN DER GEMEINDE BRIXEN, IM EIGENTUM VON PRIVATEN (G.P. 276/12, IN K.G. BRIXEN) ZWECKS BERECHNUNG DER ENTSCHÄDIGUNG GEMÄß ART. 36/BIS DES L.G. NR. 13/1997

DETERMINAZIONE DEL VALORE PIÙ PROBABILE DEL TERRENO PER UN NUOVO EDIFICIO RESIDENZIALE NELLA ZONA DI STUFLES NEL COMUNE DI BRESSANONE, IN PROPRIETÀ DI PRIVATI (P.f. 276/12 NEL C.C. BRESSANONE) AI FINI DEL CALCOLO DELL'INDENNITÀ DI CUI ALL'ART. 36/BIS DELLA L.P. N. 13/1997

VERFASST VON: SINISCALCHI p.a. Roberto
REDATTO DA:
Brixen / Bressanone, 06.03.2018
Nr. Prot.: 3024/2018

EINLEITUNG

Bei obengenannter Schätzung handelt es sich um den wahrscheinlichen Marktwert einer Fläche, welche mittels Bauleitplanänderung von Privatem Grün in eine Auffüllzone B4 der K.G. Brixen ausgewiesen wird und gemäß Art. 36/bis des L.G. Nr. 13/1997 kein gefördertes Bauland abtritt.

BEWERTUNGSGRUNDLAGE

Der unterzeichnete, beauftragte Techniker für die Schätzung gegenständlicher Fläche hat Einsicht genommen

- in den Art. 7 / quinquies des L.G. vom 15.04.1991, Nr. 10;
- in die Bestimmung Nr. 6.1/04 vom 02.03.2004, "Die Schätzung der Liegenschaften von gemeinnützigem Interesse", mit welcher die Marktwerte der Flächen in Bezug der Örtlichkeit auf Landesebene festgelegt worden sind;
- in die Richtwerte im Sinne von Art. 1/bis, des L.G. vom 15. April 1991, Nr. 10 für die Festlegung der Enteignungsvergütungen für bebaubare Grundstücke in den einzelnen Gemeinden;
- in den Beschluss des Gemeindeausschusses Nr. 508 vom 04.12.2013, mit welchem der Wert der Baugrundstücke in der Gemeinde Brixen für die Berechnung der Gemeindeimmobiliensteuer bestimmt wurden;
- in den Art. 36/bis des L.G. vom 11.08.1997, Nr. 13;
- in die Katasterpläne, in den geltenden Bauleitplan sowie in den von Dr. Arch. Thaler Johannes ausgearbeitet Änderungsvorschlag zum Bauleitplan;
- in die dem Änderungsvorschlag von 31.01.2018 beigelegte graphischen und photographischen Dokumente;

Und hält fest, dass für die Ermittlung des wahrscheinlichsten Marktwertes gegenständlicher Immobilie als Bemessungsgrundlage der für die Berechnung der Gemeindeimmobilien-steuer ermittelte Wert pro m² der entsprechende homogene Zone verwendet wird.

BESCHREIBUNG DES SCHÄTZUNGSGEGENSTANDES

PREMESSA

Trattasi della stima di cui sopra, finalizzata ad assegnare il più probabile valore di mercato di una superficie destinata tramite una variazione al Piano urbanistico da zona di verde privato a zona di completamento B4 nel C.C. Bressanone, per la determinazione dell'indennità di cui all'art. 36/bis della L.P. 13/1997.

BASE DI VALUTAZIONE

Incaricato di stima del terreno di cui in oggetto, il sottoscritto tecnico ha visto

- l'art. 7 / quinquies della L.P. del 15.04.1991, n. 10;
- il Regolamento n. 6.1/04 del 02.03.2004, "Guida alla stima di immobili destinati alla pubblica utilità", in cui vengono stabiliti valori di mercato delle aree in relazione alla loro ubicazione sul territorio provinciale;
- i valori unitari di riferimento ai sensi dell'art. 1/bis della legge provinciale del 15 aprile 1991, n. 10 per la determinazione delle indennità di espropriazione di aree edificabili nei singoli comuni;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 508 del 04.12.2013 con la quale sono stati determinati i valori delle aree fabbricabili nel Comune di Bressanone ai fini dell'imposta municipale;
- l'art. 36/bis della L.P. del 11.08.1997, n. 13;
- i piani catastali, il vigente piano urbanistico comunale, nonché la proposta di variazione al piano urbanistico comunale elaborati dal dott. Arch. Thaler Johannes;
- la documentazione grafica e fotografica allegata alla proposta di variazione del 31.01.2018;

e conferma, che per la determinazione del valore più probabile dell'immobile in oggetto viene stabilito quale valore base di riferimento il valore per m² del area fabbricabile della rispettiva zona omogenea ai fini dell'imposta municipale immobili.

DESCRIZIONE DELL'OGGETTO DI STIMA

Der Vorschlag zur vorliegender Bauleitplan-änderung betrifft die G.P. 276/12, in K.G. Brixen. Die Fläche liegt in der homogenen Zone „Stufles“.

Derzeit befindet sich die G.P. 276/12 in einer Zone welche Privatem Grün bestimmt ist.

Mit dem Änderungsvorschlag zum Bauleitplan sollen 782 m² der G.P. 276/12 von der Zone für Privates Grün, zukünftig als Auffüllzone „B4“ ausgewiesen werden.

In Anwendung von Art. 36/bis des L.G. vom 11.08.1997, Nr. 13 können bestehende Auffüllzonen durch Einbezug angrenzender nicht oder teilweise bebauter Flächen vergrößert werden, wobei der Grundeigentümer anstelle der Abtretung von Bauland zugunsten des geförderten Wohnbaus eine Leistung zu Gunsten der Gemeinde in der Höhe von 30 Prozent des Schätzpreises für Baugrundstücke übernehmen muss.

Die Vergrößerung der Auffüllzone im Sinne des Art. 36/bis des L.G. vom 11.08.1997, Nr. 13 betrifft eine Nettofläche von insgesamt **782 m²**. Diese Fläche bildet Gegenstand des vorliegenden Schätzungsberichtes.

BERECHNUNG DES WAHRSCHEINLICHSTEN MARKTWERTES

Es wird festgehalten, dass bei den einzelnen ermittelten Werten die Dezimalstellen nicht mitberücksichtigt werden.

Ausgehend von der Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Gemeindeimmobiliensteuer auf Baugründe der homogenen Zone „Stufels“ beträgt der Wert für die Fläche einer Auffüllzone „B4“ **787,00 Euro/m²**, was bei einer Gesamtfläche von 782 m² und einem Bau-Index von 1,8 m³/m², und somit einer realisierbaren Kubatur von insgesamt 1.407,00 m³, einen wahrscheinlichen Marktwert von **615.434 Euro** ergeben würde.

Somit wird der wahrscheinlichste Marktwert für die Umwidmung von Privates Grün in Auffüllzone B4 im Sinne des Art. 36/bis des L.G. vom 11.08.1997, Nr. 13 mit

787,00 Euro pro m²

In Anwendung von Art. 36/bis des L.G. vom 11.08.1997, Nr. 13 muss der Grundeigentümer anstelle der Abtretung von Bauland zugunsten des geförderten Wohnbaus eine Leistung zu Gunsten der Gemeinde in der Höhe von **184.630,00 Euro** übernehmen.

La presente proposta di variazione al piano urbanistico comunale si riferisce alla P.f. 276/12, nel C.C. Bressanone. Il terreno è situato nella zona omogenea “Stufles”.

Attualmente la P.f. 276/12 si trova in una zona destinata ad area di verde privato.

Con la proposta di variazione al piano urbanistico comunale 782 m² della P.f. 276/12 verrebbero trasformati dall'attuale zona a verde privato in una zona di completamento “B4”.

In applicazione dell'art. 36/bis della legge provinciale del 11 agosto 1997, n. 13 le zone di completamento esistenti possono essere ampliate tramite inclusione di aree contigue non o parzialmente edificate a condizione che il proprietario dei terreni si assuma, in sostituzione della cessione a favore dell'edilizia abitativa agevolata una prestazione a favore del comune dell'ammontare pari al 30 per cento del valore stimato per terreni edificabili.

L'ampliamento della zona di completamento ai sensi dell'art. 36/bis della legge provinciale del 11 agosto 1997, n. 13 riguarda una superficie netta di complessivamente **782 m²**. Detta superficie costituisce oggetto della presente relazione di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO PIÙ PROBABILE

Viene precisato che per la determinazione dei singoli valori non si tiene conto dei valori decimali.

Partendo dal valore base di riferimento ai fini dell'imposta municipale immobili dell'area fabbricabile della rispettiva zona omogenea “Stufels” il valore per una zona di completamento “B4” ammonterebbe ad **Euro 787,00/m²**. Con una superficie complessiva di 782 m² ed un indice di edificabilità di 1,8 m³/m², corrisponde una cubatura realizzabile di 1.407,00 m³, il valore di mercato più probabile della zona di completamento ammonterebbe ad **Euro 615.434**.

Pertanto il valore di mercato più probabile per l'ampliamento della zona di completamento B4 ai sensi dell'Art. 36/bis della l.p. del 11.08.1997, n. 13 viene determinato con l'importo di

Euro 787,00 per m²

In applicazione dell'art. 36/bis della legge provinciale dell'11 agosto 1997, n. 13 il proprietario dei terreni si assume in sostituzione della cessione in favore dell'edilizia abitativa agevolata una prestazione in favore del Comune dell'ammontare pari ad **Euro 184.630,00**

All dies in Betracht gezogen und in Anbetracht der Ergebnisse eines Lokalausgleichs;

e n t s c h e i d e t

der für die Abfassung des gegenständlichen Schätzungsberichtes Verantwortliche

1. den wahrscheinlichsten Marktwert für die Umwidmung einer Zone von Privates Grün in Auffüllzone B4 auf der G.p. 276/12, in K.G. Brixen im Sinne des Art. 36/bis des L.G. vom 11.08.1997, Nr. 13 mit

787,00 Euro pro m²

festzulegen.

2. Festzuhalten, dass in Anwendung von Art. 36/bis des L.G. vom 11.08.1997, Nr. 13 der Grundeigentümer anstelle der Abtretung von Bauland zugunsten des geförderten Wohnbaus eine Leistung zu Gunsten der Gemeinde in der Höhe von **184.630,00 Euro** übernehmen muss.

3. Festzuhalten, dass diese Werte laut Richtwerten im Sinne von Art. 1/bis, des L.G. vom 15. April 1991, Nr. 10 für die Festlegung der Enteignungsvergütungen für bebaubare Grundstücke in den einzelnen Gemeinden für das Jahr 2017 als angemessen zu betrachten sind.

tutto ciò premesso e considerate le risultanze di un sopralluogo;

Il responsabile per la redazione della presente relazione di stima

d e t e r m i n a

1. di individuare il più probabile valore di mercato per la variazione da zona a verde privato in zona di completamento „B4 sulla P.f. 276/12, in C.C. Bressanone ai sensi dell'art. 36/bis della l.p. dell'11 agosto 1997, Nr. 13 nell'importo di

Euro 787,00 per m².

2. Di dare atto, che in applicazione dell'art. 36/bis della legge provinciale dell'11 agosto 1997, n. 13 il proprietario dei terreni si deve assumere in sostituzione della cessione a favore dell'edilizia abitativa agevolata una prestazione a favore del comune dell'ammontare pari ad **Euro 184.630,00.**

3. Di dare atto che detti valori si ritengono congrui in base ai valori unitari di riferimento ai sensi dell'art. 1/bis della legge provinciale del 15 aprile 1991, n. 10 per la determinazione delle indennità di espropriazione di aree edificabili nei singoli comuni per l'anno 2017.