

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 GEPLANTE AUFFÜLLZONE „B3 VILLA SCHEIDLE“ IN DER GEMEINDE BRIXEN, IM EIGENTUM VON PRIVATEN (G.P. 464/10, G.P. 464/5, BEIDE 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 DELLA PREVISTA ZONA DI COMPLETAMENTO “B3 VILLA SCHEIDLE” NEL COMUNE DI BRESSANONE, IN PROPRIETÀ DI PRIVATI (P.f. 464/10, P.f. 464/5, ENTRAMBE 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, 19.11.2019

EINLEITUNG

Bei obengenannter Schätzung handelt es sich um den wahrscheinlichen Marktwert einer Fläche, welche mittels Bauleitplanänderung von Privatem Grün in eine Auffüllzone B3 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. Huber Wolfgang ausgearbeitet Änderungsvorschlag zum Bauleitplan;
- in die dem Änderungsvorschlag beigelegte graphischen und fotografischen Dokumente;

Und hält fest, dass für die Ermittlung des wahrscheinlichsten Marktwertes gegenständlicher Immobilie als Bemessungsgrundlage der für die Berechnung der Gemeindeimmobiliensteuer ermittelte Wert pro m² der endsprechende 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 B3 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. Wolfgang Huber;
- La documentazione grafica e fotografica allegata alla proposta di variazione;

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. 464/10, G.P. 464/5, beide in K.G. Brixen. Die Flächen liegen in der homogenen Zone „Kranebitt“.

Derzeit befindet sich die G.P. 464/10 zum Teil in einer Auffüllzone „B3“ und zum Teil in Privatem Grün und die G.P. 464/5 zur Gänze in Privatem Grün.

Mit dem Änderungsvorschlag zum Bauleitplan sollen in Anwendung von Art. 36/bis des L.G. vom 11.08.1997, Nr. 13, 466 m² Privates Grün der G.P. 464/10 und 814 m² Privates Grün der G.P. 464/5 als Auffüllzone „B3 – Villa Scheidle“ 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 1.280 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 „Kranebitt“ beträgt der Wert für die Fläche einer Auffüllzone „B3“ 734 Euro/m², was bei einer Gesamtfläche von 1.280 m² und einem Bau-Index von 1,6 m³/m², und somit einer realisierbaren Kubatur von insgesamt 2.048 m³, einen wahrscheinlichen Marktwert von 939.520,00 Euro ergeben würde.

Jedoch festgehalten, dass die geplante Erweiterung der Auffüllzone „B3 – Villa Scheidle“ bereits mit einer Bestandskubatur „belastet“ ist, kann mit der Vergrößerung der Auffüllzone um 1.280 m² lediglich eine neue Nettokubatur von 1.304 m³ realisiert werden (und nicht von 2.011 m³). Auf Grund der „Belastung“ durch die Bestandskubatur in der Zone wird die neu realisierbare Kubatur um 36,33 % verringert. Um

La presente proposta di variazione al piano urbanistico comunale si riferisce alle p.f. 464/10, p.f. 464/5, entrambe nel C.C. Bressanone. I terreni sono situati nella zona omogenea “Costa d’Elvas”.

Attualmente la p.f. 464/10 si trova in parte in zona di completamento “B3” ed in parte e destinata a verde privato, mentre la p.f. 464/5 è tutta destinata a verde privato.

Con la proposta di variazione al piano urbanistico comunale è prevista, in applicazione dell’art. 36/bis della legge provinciale del 11 agosto 1997, n. 13 la variazione di 466 m² della p.f. 464/10 e di 814 m² della p.f. 464/5 da verde privato in zona di completamento “B3 – Villa Scheidle”.

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 1.280 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 “Costa d’Elvas” il valore per una zona di completamento “B3” ammonterebbe ad **Euro 734/m²**. Con una superficie complessiva di 1.280 m² ed un indice di edificabilità di 1,6 m³/m², corrisponde una cubatura realizzabile di 2.048 m³, il valore di mercato più probabile della zona di completamento ammonterebbe ad Euro 939.520,00.

Dato atto però che il previsto ampliamento della zona di completamento „B3 – Villa Scheidle“ è “gravato” da una cubatura già esistente in zona e che pertanto con l’ampliamento di 1.280 m² della zona potrà essere realizzata un ulteriore cubatura netta di soli 1.304 m³ (anziché di 2.011 m³). Da ciò ne consegue che la nuova cubatura realizzabile nella zona viene ridotta del 36,33%. Tenuto conto di detto stato di fatto vengono

diesem Tatbestand Rechnung zu tragen werden folgende Überlegungen angeführt:

In Analogie zu ähnlichen Fällen bei der Bewertung von Baugründen wird davon ausgegangen, dass das Grundstück selbst mit 150,00 Euro/m² und die realisierbare Kubatur mit 584,00 Euro/m² (= 734€ - 150€) bewertet werden kann. Reduziert man auf Grund der „Belastung“ durch die bestehende Kubatur der Zone den Wert von 584 Euro/m² um 36,33% ergibt sich ein Wert für die Kubatur von 372,00 Euro/m².

Somit wird der wahrscheinlichste Marktwert für die Vergrößerung der Auffüllzone „B3 – Villa Scheidle“ im Sinne des Art. 36/bis des L.G. vom 11.08.1997, Nr. 13 mit

522,00 Euro pro m²

ermittelt (= 150 € + 372,00 €) Für die gesamte Fläche von 1.280 m² beträgt der wahrscheinlichste Marktwert also 668.160,00 Euro.

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 200.448,00 Euro übernehmen.

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

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 Vergrößerung der Auffüllzone „B3 – Villa Scheidle“ auf der G.p. 464/10, G.p. 464/5, beide in K.G. Brixen im Sinne des Art. 36/bis des L.G. vom 11.08.1997, Nr. 13 mit

522 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 **200.448,00 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 2016 als angemessen zu betrachten

esposte le seguenti considerazioni:

In analogia con casi simili nella valutazione di terreni edificabili si parte dal presupposto che si attribuisca al terreno un valore di € 150,00/m² mentre per la cubatura realizzabile € 584,00/m² (= € 734 – € 150). Applicando a causa dell'aggravio per la cubatura esistente in zona una "svalutazione" del 36,33% sul valore di € 584/m² si evince quindi per la cubatura un valore di Euro 372,00/m².

Pertanto il valore di mercato più probabile per l'ampliamento della zona di completamento "B3 – Villa Scheidle" ai sensi dell'Art. 36/bis della l.p. del 11.08.1997, n. 13 viene determinato con l'importo di

Euro 522,00 per m²

(= € 150 + € 372). il valore di mercato più probabile per l'intera superficie di 1.280 m² ammonterebbe quindi ad Euro 668.160,00

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 200.448,00.

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 dell'ampliamento della zona di completamento „B3 – Villa Scheidle“ sulle p.f. 464/10, p.f. 464/5, entrambe in C.C. Bressanone ai sensi dell'art. 36/bis della l.p. dell'11 agosto 1997, Nr. 13 nell'importo di

Euro 522 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 200.448,00.**

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 2016.

sind.