

LANDESSCHÄTZUNGSKOMMISSION EINGESETZT GEMÄß ART. 11 DES L.G. VOM
15.04.1991, NR. 10

**FESTSETZUNG DER LANDWIRTSCHAFTLICHEN MINDEST- UND HÖCHSTWERTE
FÜR DAS JAHR 2005**

Die Kommission ist am 01.02.2005 zusammengetreten, um die landwirtschaftlichen Mindest- und Höchstwerte für das Jahr 2005 festzulegen.

Die von der Kommission festgelegten Werte dienen als Grundlage für die Berechnung der Enteignungsentschädigung für Flächen, die außerhalb von verbauten Ortskernen liegen oder nicht für eine Verbauung geeignet sind (Absatz 3, Art. 8 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 nach sorgfältiger Überprüfung des Liegenschaftenmarktes erhoben, dass die im Zuge von öffentlichen Versteigerungen, die von einigen Gemeinden vorgenommen wurden und in Kaufhandlungen erzielten Preise, öfters höher ausgefallen sind als in der jüngsten Vergangenheit; dies sowohl im Obst- und Weinbaugebiet, wie auch im Gras- und Futterwirtschaftsgebiet.

Die Knappheit landwirtschaftlich nutzbarer Flächen, die Ausdehnung der Ortschaften und der gewerblichen Ansiedlungen, die Nachfrage von Grundstücken zur Besitzabrundung wirken sich auf die Preise aus.

In Anbetracht dieser Umstände und berücksichtigt, dass die in den Tabellen angeführten Werte seit dem Jahre 2002 bzw. 2003 unverändert sind, hält die Kommission eine leichte Angleichung der landwirtschaftlichen Werte für angebracht.

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 vorwiegendem 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 vorwiegendem 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 - Lüssen - Mals - Enneberg - Martell - Mölten - Welsberg - Moos - Welschnofen - Deutschnofen - St. Ulrich - Percha - Waidbruck - Prad am Stilfserjoch - Prettau - Proveis - Ratschings - Rasen Antholz - Ritten - 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.

LANDWIRTSCHAFTLICHE MINDEST- UND HÖCHSTWERTE NACH KULTURART MIT DEN
ENTSPRECHENDEN BEWERTUNGSFAKTOREN (Angabe in €/m²)

WEINBAU

1. Maschinelle Bearbeitungsmöglichkeit
 2. Ausreichende Bewässerung
- A) 15,50 – 18,00
B) 13,00 – 15,50
C) 10,50 – 13,00

OBSTBAU

1. Ausreichende Bewässerung
 2. Maschinelle Bearbeitungsmöglichkeit, rationelle und moderne Erziehungsform und Pflanzsystem
- A) 15,50 – 18,00
B) 13,00 – 15,50
C) 10,50 – 13,00

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

1. Im geschlossenen Obstbaugebiet
- A) 10,50 – 13,00
B) 8,00 – 10,50

GARTENBAUBETRIEBE

1. Im Obst- und Weinbaugebiet
 2. Im Gras- und Futterwirtschaftsgebiet
- A) 13,00 – 18,00
B) 7,50 – 9,50

BEERENOBSTANLAGEN / KRÄUTERANBAU

1. Innere und äussere Verkehrslage
 2. Ausreichende Bewässerung
- A) 6,00 – 7,50
B) 4,50 – 6,00
C) 3,00 – 4,50

FELDGEMÜSEBAU

1. Ausreichende Bewässerung
 2. Maschinelle Bearbeitungsmöglichkeit
- A) 6,00 – 7,00
B) 5,00 – 6,00
C) 4,00 – 5,00

WIESEN UND ÄCKER

1. Drei jährliche Schnitte und Nutzungsmöglichkeit als Acker
 2. Maschinelle Bearbeitungsmöglichkeit
- A) 5,50 – 6,50
B) 4,50 – 5,50
C) 3,50 – 4,50

EINMÄHDIGE BERGWIESEN

1. Maschinelle Bearbeitungsmöglichkeit
- A) 2,00 – 2,50
B) 1,50 – 2,00

WEIDE

1. Heimweide und Höhenlage unter 1.600 m ü.d.M.
 2. Vorwiegend geschlossene Grasnarbe
- 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.
- A) 0,80 – 1,00
B) 0,60 – 0,80
C) 0,40 – 0,60
D) 0,20 – 0,40

WALD

I. HOCHWALD:

1. Bis zu Güteklasse VI (nach Feistmantel)
 2. Bringungsmöglichkeit (nicht mehr als 100 m Entfernung bis zum nächsten mit Traktor befahrbarem Weg)
- A) 0,75 – 1,00
B) 0,50 – 0,75
C) 0,25 – 0,50

II. NIEDERWALD:

1. Bis zu Güteklasse VI (nach Feistmantel)
 2. Bringungsmöglichkeit (nicht mehr als 100 m Entfernung bis zum nächsten mit Traktor befahrbarem Weg)
- A) 0,40 – 0,50
B) 0,30 – 0,40
C) 0,20 – 0,30

NICHT BEWIRTSCHAFTETE FLÄCHEN - SUMPF

1. Im Obst- und Weinbaugebiet und verbesserbar
 2. Verbesserbar und Höhenlage unter 1.600 m ü.d.M.
 3. Verbesserbar und Höhenlage über 1.600 m ü.d.M.
- A) 4,00 – 7,00
B) 1,00 – 3,50
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. Wenn Grundstücke weniger als 3 Jahre mit Reben und Obstbäumen bepflanzt sind, bedingt dies den Ausschluss aus den Klassen A) und B), und bei Beeren- und Gemüsekulturen den Ausschluss aus der Klasse A).
2. Für Waldflächen bezieht sich der festgelegte Wert auf den reinen Bodenwert; der Holzvorrat kann vom Eigentümer verwendet werden, der auf eigene Kosten für Schlägerung und Abtransport sorgen muß.
3. Bei der Enteignung von kleinen geschlossenen Flächen im Bereich von Grundstücken und Kultureinheiten, ist eine Zusatzvergütung zu berechnen, die sich nach den Umständenlichkeiten die bei der Bewirtschaftung durch das Vorhandensein dieses "Fremdkörpers" entstehen, richtet (z.B.: E-Kabine, Wasserspeicher, Umsetzer, Quelfassungen usw.).

DIE KOMMISSIONSMITGLIEDER

- **Dr. Alberto Kaswalder**
Direktor des Schätzamtes in seiner Eigenschaft als Vorsitzender
- **Dr. Herbert Dorfmann**
Vertreter des Südtiroler Bauernbundes
- **Herr Giuseppe Soini**
Vertreter des Provinzialbauernverbandes
- **Herr Norbert von Spinn**
Vertreter einer der repräsentativsten Gewerkschaften Südtirols
- **Herrn Karl Gögele**
Vertreter des Gemeindenverbandes der Provinz Bozen
- **Dr. Josef Rungger**
Vertreter der Berufskammer der Agronomen und Forstwirte der Provinz Bozen
- **Dr. Willi Überbacher**
Beamter des Assessorates für Landwirtschaft
- **Dr. Paul Profanter**
Beamter des Assessorates für Forstwesen
- Als SEKRETÄR waltet **Dipl.Agr. Rupert Codalonga**, Beamter des Schätzamtes.

COMMISSIONE PROVINCIALE ESTIMATRICE ISTITUITA AI SENSI DELLA L.P.
DEL 15.04.1991, N. 10

**DETERMINAZIONE DEI VALORI AGRICOLI MINIMI E MASSIMI
PER L'ANNO 2005**

La commissione si è riunita in data 01.02.2005 per determinare i valori agricoli minimi e massimi per l'anno **2005**.

I valori stabiliti dalla commissione fungono da base per la determinazione dell'indennità dovuta all'espropriato per le aree site fuori dei centri edificati o prive di potenzialità edificatoria (comma 3, art. 8 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 immobiliare, ha rilevato che i prezzi in esito ad aste pubbliche effettuate da alcuni comuni e in atti di transazioni di terreni agricoli sono frequentemente più alti che nel recente passato, sia in zona fruttiviticola, come in zona erbaceo-foraggera.

La ridotta disponibilità di terreno coltivabile, l'espansione degli abitati e degli insediamenti produttivi, la ricerca di terreni per l'arrotondamento della proprietà fondiaria spingono sui prezzi.

In considerazione di questi elementi e del fatto che i valori tabellari sono rimasti invariati dall'anno 2002 rispettivamente 2003, la commissione ha ritenuto opportuno un lieve aggiornamento dei valori agricoli tanto nella zona fruttiviticola, quanto nella zona erbaceo-foraggera.

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 fruttiviticolo circoscritta ai seguenti comuni:
Andriano - Appiano - Bolzano - Bronzolo - Caines - Caldaro - Castebello - 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 - Terlano - 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 - Lusón - 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 - 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.

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

VITICOLTURA

1. Possibilità di lavorazione meccanizzata
2. Irrigazione sufficiente

- A) 15,50 - 18,00
- B) 13,00 – 15,50
- C) 10,50 – 13,00

FRUTTICOLTURA

1. irrigazione sufficiente
2. 3. Possibilità di lavorazione meccanizzata, forma di allevamento e sesto d'impianto razionali e moderni

- A) 15,50 - 18,00
- B) 13,00 – 15,50
- C) 10,50 – 13,00

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

1. In zona prettamente frutticola
- A) 10,50 – 13,00
 - B) 8,00 – 10,50

GIARDINERIE

1. In zona fruttiviticola
 2. In zona erbaceo-foraggera
- A) 13,00 – 18,00
 - B) 7,50 – 9,50

IMPIANTI DI COLTURE BACCIFERE / COLTIVAZIONI DI PIANTE OFFICINALI

1. Viabilità interna ed esterna al fondo
 2. Irrigazione sufficiente
- A) 6,00 – 7,50
 - B) 4,50 – 6,00
 - C) 3,00 – 4,50

ORTAGGICOLTURA

1. Irrigazione sufficiente
 2. Possibilità di lavorazione meccanizzata
- A) 6,00 – 7,00
 - B) 5,00 – 6,00
 - C) 4,00 – 5,00

PRATI E SEMINATIVI

1. Tre sfalci annui e possibilità di sfruttamento ad arativo
 2. Possibilità di lavorazione meccanizzata
- A) 5,50 – 6,50
B) 4,50 – 5,50
C) 3,50 – 4,50

PRATI DI MONTAGNA AD UNO SFALCIO ANNUO

1. Possibilità di lavorazione meccanizzata
- A) 2,00 – 2,50
B) 1,5-
0 – 2,00

PASCOLO

1. Vicinanza al maso ed altitudine inferiore a 1.600 m s.l.m.
 2. Cotica erbosa prevalentemente continua
- A) 2,00 – 2,50
B) 1,50 – 2,00
C) 1,00 – 1,50

MALGHE

1. Accessibilità
 2. Sfruttamento (negli ultimi 5 anni)
 3. Altitudine sotto 1.800 m s.l.m.
- A) 0,80 – 1,00
B) 0,60 – 0,80
C) 0,40 – 0,60
D) 0,20 – 0,40

BOSCO

I. BOSCO D'ALTO FUSTO:

1. Feracità fino a classe VI compresa (secondo Feistmantel)
 2. Possibilità di trasporto (distanza non superiore a 100 m dalla strada percorribile con trattore più vicina).
- A) 0,75 – 1,00
B) 0,50 – 0,75
C) 0,25 – 0,50

II. BOSCO CEDUO:

1. Feracità fino a classe VI compresa (secondo Feistmantel)
 2. Possibilità di trasporto (distanza non superiore a 100 m dalla strada percorribile con trattore più vicina).
- A) 0,40 – 0,50
B) 0,30 – 0,40
C) 0,20 – 0,30

INCOLTO - PALUDE

1. Nella zona fruttiviticola 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.
- A) 4,00 – 7,00
B) 1,00 – 3,50
C) 0,10 – 1,00
D) 0,10

APPLICAZIONE DEI VALORI AGRICOLI MINIMI E MASSIMI

Ogni coltura agraria é stata divisa in classe a seconda della presenza o meno di alcuni fattori che valorizzano il terreno in esame. Ogni classe presenta poi 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 alla applicazione estimativa generale per tutti i terreni agricoli. La commissione ha inoltre indicato alcune situazioni che dovranno essere così espletate:

1. L'esistenza colturale sul terreno inferiore a 3 anni comporta automaticamente l'esclusione dalla classe A) e B) per i vigneti e frutteti, e l'esclusione dalla sola classe A) per gli impianti a coltura baccifera e per l'ortaggicoltura.
2. 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.
3. Nel caso di espropriazione di piccole aree ben delimitate, nell'ambito 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.).

I COMPONENTI DELLA COMMISSIONE

- **Dr. Alberto Kaswalder**
Direttore dell'Ufficio Estimo in qualità di presidente
- **Dr. Herbert Dorfmann**
Rappresentante dell'Unione Provinciale Agricoltori e Coltivatori Diretti Altoatesini
- **Sig. Giuseppe Soini**
Rappresentante della Federazione Provinciale Coltivatori Diretti
- **Sig. Norbert von Spinn**
Rappresentante di una delle confederazioni maggiormente rappresentative di associazioni sindacali provinciali
- **Sig. Karl Gögele**
Rappresentante del Consorzio dei Comuni della Provincia di Bolzano
- **Dr. Josef Ludwig Rungger**
Rappresentante dell'Ordine Provinciale dei Dottori Agronomi e Forestali
- **Dr. Willi Überbacher**
Funzionario dell'Assessorato Provinciale per l'Agricoltura
- **Dr. Paul Profanter**
Funzionario dell'Assessorato Provinciale per le Foreste
- Funge da SEGRETARIO il **per.agr. Rupert Codalonga**, funzionario dell'Ufficio Estimo