

[199278]

**Jahr 2026***Allgemeine Sektion - Erster Teil***Anno 2026***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. Februar 2026, Nr. 1

Festsetzung der landwirtschaftlichen Mindest-  
und Höchstwerte für das Jahr 2026*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 febbraio 2026, n. 1

Determinazione dei valori agricoli minimi e  
massimi per l'anno 2026*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 2026**

Die Kommission ist am 12.01.2026 um 10:30 Uhr zusammengetreten, um die landwirtschaftlichen Mindest- und Höchstwerte für das Jahr 2026 festzulegen und am 09.02.2026 als Onlinesitzung, um die Änderungsvorschläge, die in der ersten Sitzung besprochen wurden, zu beschließen.

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).

Nach sorgfältiger Prüfung des Marktes für landwirtschaftliche Flächen und nach ausführlicher Diskussion und Analyse der verfügbaren Daten ist die Kommission der Ansicht, dass mit den in den letzten Jahren vorgenommenen Erhöhungen und der Einführung der zusätzlichen Klasse A+ sowie eines neuen Anwendungskriteriums (Mikrozonen von besonderem Wert) die Marktwerte unter normalen Umständen ausreichend abgedeckt sind; dies ermöglicht die Festlegung einer angemessenen Entschädigung unter Anwendung der landwirtschaftlichen Mindest- und Höchstwerte.

Die einzige Ausnahme bildet die Kulturart „Wiesen und Äcker“. Nach ausführlicher Diskussion und allgemeiner Zustimmung wird beschlossen, den Höchstwert auf 10,00 €/m<sup>2</sup> anzuheben. Die Anpassung ist notwendig, um den im Pustertal ermittelten Marktpreisen für Ackerbaukulturen zur Herstellung von Futtermais für Tiere zu entsprechen. Die Bezeichnung der Kulturart wird in „Wiesen und Ackerfutterbau“ abgeändert, um die Bezeichnung an die Benennung im LAFIS anzupassen.

**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 2026**

La commissione si è riunita in data 12.01.2026 alle ore 10:30 per determinare i valori agricoli minimi e massimi per l'anno 2026 e in data 09.02.2026 in via telematica per ratificare le proposte di variazione emerse durante il primo incontro.

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 e dopo ampia discussione e analisi dei dati a disposizione, ritiene che con gli aumenti apportati negli anni scorsi e con l'introduzione dell'ulteriore classe A+ e di un nuovo criterio applicativo (microzone di particolare pregio) si abbia sufficiente copertura dei valori di mercato in situazioni ordinarie; ciò consente il raggiungimento del giusto indennizzo in applicazione dei valori agricoli minimi e massimi.

Unica eccezione è rappresentata dal valore della coltura "prati e seminativi". Dopo ampia discussione e condivisione delle motivazioni addotte, si decide che il valore massimo viene aumentato a 10,00 €/m<sup>2</sup>. L'adeguamento è necessario per conformarsi ai prezzi di mercato rilevati in Val Pusteria per le colture arative destinate alla produzione di mais per l'alimentazione degli animali. Si ridefinisce la descrizione della coltura in "Prati e colture foraggere avvicendate" per conformare la definizione del valore agricolo alla omologa definizione contenuta nel LAFIS.

In der Sitzung der Landesschätzungskommission 2025 für die Festlegung der Werte für 2025 wurde beschlossen, für das folgende Jahr die Aufnahme der Sorte Scifresh (Jazz™) in die Liste der Clubsorten zu prüfen. Nach Prüfung der entsprechenden Auszahlungspreise und kurzer Diskussion wird die Aufnahme der Sorte Scifresh (Jazz™) in die Liste der Clubsorten für die Klasse A+ beschlossen.

Alle anderen landwirtschaftlichen Werte werden für 2026 bestätigt.

Die Anwendung dieser Werte und Kriterien ermöglicht die Bestimmung von Entschädigungen, die dem Grundsatz des gerechten Preises und einer angemessenen Entschädigung entsprechen und die tatsächlichen Marktwerte des Gebiets widerspiegeln.

Das Landesgebiet wird in die folgenden zwei homogenen Agrarzone unterteilt, zum Zweck der Feststellung der vorherrschenden landwirtschaftlichen Kultur in jeder Gemeinde.

- I. Homogene Agrarzone mit vorwiegendem Obst- und Weinbaugebiet: Andrian - Eppan - Bozen - Branzoll - Kuens - Kaltern - Kastelbell Tschars - Tschermers - 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: 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 - Mühlbach - Rodeneck - Innichen - Jenesien - St. Leonhard - St. Lorenzen - St. Martin in Thurn - St. Martin in Passeier - St. Pankraz - St. Christina -

Nella seduta della commissione 2025 per la determinazione dei valori 2025 è stato deciso di esaminare, per l'anno successivo, l'inserimento della varietà Scifresh (Jazz™) nell'elenco delle varietà club. Dopo la verifica dei relativi prezzi di liquidazione e una breve discussione, viene deliberata l'inclusione della varietà Scifresh (Jazz™) nell'elenco delle varietà club per la classe A+.

Tutti gli altri valori agricoli vengono riconfermati per il 2026.

L'applicazione dei presenti valori e criteri consente di determinare indennizzi conformi al principio del giusto prezzo e serio ristoro, rappresentativi degli effettivi valori di mercato riscontrabili sul territorio.

Il territorio provinciale è suddiviso nelle seguenti due zone agrarie omogenee, ai fini dell'individuazione della coltura agricola prevalente in ciascun Comune.

- I. Zona agraria omogenea ad indirizzo prevalentemente fruttiviteicolo: Andriano - Appiano - Bolzano - Bronzolo - Caines - Caldaro - Castelbello - Ciardes - Cermes - Cortaccia - Cortina all'Adige - Egna - Gargazzone - Laces - Lagundo - Laives - Lana - Lasa - Magré - Marleno - Merano - Montagna - Nalles - Naturno - Naz-Sciaves - Ora - Parcines - Plaus - Postal - Riffiano - Salorno - Schena - Silandro - Terlan - Termeno - Tesimo - Tirolo - Vadena.
- II. Zona agraria omogenea ad indirizzo prevalentemente erbaceo-foraggero: 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 - Rodengo - San Candido - San Genesio - San Leonardo - San Lorenzo -

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.

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.

Die Einheitswerte, ausgedrückt in €/m<sup>2</sup>, sind nach Kulturart gegliedert, unter Angabe der agronomischen Faktoren, die für die Klassifizierung maßgeblich sind, wie nachstehend angeführt.

I valori unitari, espressi in €/mq, sono articolati per tipologia di coltura, con l'indicazione dei fattori agronomici determinanti la classificazione, come di seguito riportato.

**LANDWIRTSCHAFTLICHE MINDEST- UND HÖCHSTWERTE NACH KULTUR-ART MIT DEN ENTSPRECHENDEN BEWERTUNGSFAKTOREN (Angabe in €/m<sup>2</sup>)**

**VALORI AGRICOLI MINIMI E MASSIMI PER TIPO DI COLTURA CON I RELATIVI FATTORI DETERMINANTI LA CLASSIFICAZIONE (Indicazione in €/m<sup>2</sup>).**

**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

**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

**OBSTBAU**

1. Besonders wertvolle Club-Sorten-Anlagen: Cripps Pink, Rosy Glow (Pink Lady®), Nicoter (Kanzi®), Scilate (Envy™), Scifresh (Jazz™)
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

**FRUTTICOLTURA**

1. Frutteti di particolare pregio con varietà Club: Cripps Pink, Rosy Glow (Pink Lady®), Nicoter (Kanzi®), Scilate (Envy™), Scifresh (Jazz™)
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 geschlossenen 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

### GARTENBAUBETRIEBE

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

Klasse	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

### FELDGEMÜSEBAU

1. Ausreichende Bewässerung und maschinelle Bearbeitungsmöglichkeit

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

### WIESEN UND ACKERFUTTERBAU

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

Klasse	min	max
A)	7,00	10,00
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

### 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

### GIARDINERIE

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

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

### 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

### ORTAGGICOLTURA

1. Irrigazione sufficiente e possibilità di lavorazione meccanizzata

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

### PRATI E FORAGGERE AVVICENDATE

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

Classe	min	max
A)	7,00	10,00
B)	5,00	7,00
C)	4,00	5,00

### 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 1.800 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

**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

**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	

**PASCOLO**

1. Vicinanza al maso ed altitudine inferiore a 1.800 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

**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

**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 fruttivi-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	

### **ANWENDUNGSKRITERIEN DER LANDWIRTSCHAFT-LICHEN MINDEST- UND HÖCHST-WERTE**

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) (oder 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 Schlägerung 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 Dienstbarkeiten und zeitweiligen Besetzungen landwirtschaftlich genutzter Flächen im öffentlichen Interesse".  
Die Enteignung von Grundstücken für lineare Infrastrukturen wie Fahrradwege, die aus länglichen und randseitigen

### **CRITERI APPLICATIVI 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) (o 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 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

Bodenstreifen bei der Parzellengrenze oder der Anbaueinheiten bestehen, gilt nicht als Fremdkörper.

3. In Ausnahmefällen von Enteignung landwirtschaftlicher Flächen in Mikrozonon 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 Mikrozonon gesättigt sind.

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 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

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.

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 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

solchen, die Verkäufe zu Preisen aufweisen, die im unteren Bereich der mittleren Schätztoleranz liegen;

- e) Der Aufschlag von bis zu 40% kann in Ausnahmefällen auch bei eingeschränkter Verfügbarkeit direkt vergleichbarer Grundstücksverträge angewendet werden. In solchen Fällen führt der Sachverständige die Recherche und Analyse von Marktdaten zu vergleichbaren Mikrogebieten durch, sofern die fachliche Prüfung die technische Begründung des Lage-aufschlags gemäß den Grundsätzen des Schätzungswesens und der gefestigten Rechtsprechung rechtfertigt.

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 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

quelli che presentano compravendite a prezzi rientranti nella fascia bassa della linea mediana di tolleranza estimale;

- e) La maggiorazione fino al 40% è applicabile, in via eccezionale, anche in caso di limitata disponibilità di contratti relativi a terreni direttamente comparabili. In tali casi il tecnico procede alla ricerca e all'analisi di dati di mercato riferiti a microzone analoghe, qualora l'istruttoria giustifichi tecnicamente la sussistenza del plusvalore posizionale secondo i principi dell'estimo e la consolidata giurisprudenza.

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 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)  
Vertreterin des Gemeindeverbandes der  
Provinz Bozen
  
- (omissis)  
Vertreter einer der repräsentativsten  
Gewerkschaften Südtirols
  
- (omissis)  
Vertreter der Berufskammer der  
Agronomen und Forstwirte der Provinz  
Bozen
  
- (omissis)  
Beamtin des Assessorates für  
Landwirtschaft
  
- (omissis)  
Beamtin des Assessorates für  
Forstwirtschaft

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

- (omissis)  
Rappresentante del Consorzio dei  
Comuni della Provincia di Bolzano
  
- (omissis)  
Rappresentante di una delle  
confederazioni maggiormente  
rappresentative di associazioni sindacali  
provinciali
  
- (omissis)  
Rappresentante dell'Ordine Provinciale  
dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali
  
- (omissis)  
Funzionaria dell'Assessorato Provinciale  
per l'Agricoltura
  
- (omissis)  
Funzionaria dell'Assessorato Provinciale  
per le Foreste

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