

**GEMEINDE KATELBELL/TSCHARS**

**AUTONOME PROVINZ BOZEN**

**SCHÄTZUNGSGUTACHTEN / PERIZIA DI STIMA**

**Betrifft:** Ergänzung zur Schätzung „ONLINESTORE SRL“ des Geometer Luca Mutti vom 28.06.2023. Feststellung und Bewertung des Rückbaus von Bausünden in den Gebäuden Bp. °179 + °200 K.G. Galsaun „ONLINESTORE SRL“.

**Allgemeine Beschreibung:**

Der Unterfertigte, Geometer Nogger Martin, geb. in Meran am 29.08.1968 mit Büro in 39025 Naturns, St. Zenostrasse Nr. 8, wurde vom Insolvenzverwalter Dr. Michael Palla der Gesellschaft Onlinestore GmbH in gerichtlicher Liquidation beauftragt, die Unstimmigkeiten der Baulichkeiten in den oben genannten Gebäuden festzustellen, welche im Schätzungsgutachten des Geom. Mutti beschrieben sind und zu bewerten, mit dem Ziel, einen aktuellen Marktwert der Liegenschaft zu ermitteln. Der Lokalaugenschein wurde am 28.10.2024 im Beisein von Dr. Palla Michael vorgenommen. Es wird vorausgeschickt, das der Unterfertigte beauftragt wurde, den noch offenen Bauakt unter der Baukonzession Nr. 44/19 lautend:“ Einbau von Schaufenstern und Anbringung Aufschrift [www.onlinestore.it](http://www.onlinestore.it)“ auf der Nordfassade der Betriebsgebäudes in der Gewerbezone „Galsaun II“, Bp. °179+°200“, welcher vom Unterfertigten ausgearbeitet wurde, abzuschließen. Da der jetzige Zustand der Gebäude wesentlich





von den genehmigten Projekten abweicht, ist es nicht möglich den Bauakt abzuschließen.

Es sind folgende Abweichungen zu den genehmigten Projekten festgestellt worden:

**A) Bp. °179 (Gebäude Richtung Meran):**

**ERDGESCHOSS:**

1) Die Unterteilung (laut Baukonzession Nr. 44/2019) mittels Mauer des Lagers wurde nicht ausgeführt (siehe Anlage Grundriss A/1).

2) Ein neues Tor Richtung Süden aus dem Lager wurde illegal errichtet (siehe Anlage Grundriss A/2).

3) Ein Durchbruch zum Gebäude Bp. °200 wurde illegal errichtet (siehe Anlage Grundriss A/3).

4) Eine Tür zum Gebäude Bp. ° 200 wurde illegal errichtet (siehe Anlage Grundriss A/4).

**OBERGESCHOSS:**

5) Ein Büro wurde in zwei Büros illegal unterteilt (siehe Anlage Grundriss A/5).

6) Ein Durchbruch (Tür) mit Treppe zum Gebäude Bp. °200 wurde illegal errichtet (siehe Anlage Grundriss A/6).

**B) Bp. °200 (Gebäude Richtung Schlanders):**

**ERDGESCHOSS:**

1) Eine Wand zwischen dem Detailhandel und einem Lager wurde entfernt (siehe Anlage Grundriss B/1).



2) Aus zwei WC's und einem Technikraum wurde illegal ein WC errichtet (siehe Anlage Grundriss B/2).

3) Ein neuer Serverraum wurde illegal errichtet (siehe Gr. B/3).

4) Über einem Lager wurde eine Decke illegal eingezogen (siehe Anlage Grundriss B/4).

**OBERGESCHOSS 1:**

5) Auf der illegal errichteten Decke wurde ein WC illegal errichtet, weiters wurden 5 Zimmer mit Nasszellen (Bad/WC), 1 Archiv und ein Aufenthaltsraum illegal statt dem genehmigten Großbüroraum errichtet (siehe Anlage Grundriss B/5).

**OBERGESCHOSS 2:**

6) Statt eines genehmigten Wintergartens und Aufenthaltsraumes wurden weiter 5 Zimmer mit Nasszellen (Bad/WC) errichtet (siehe Anlage Grundriss B/6).

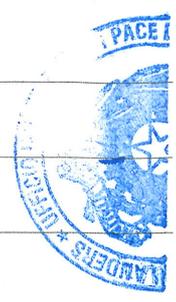


**ZUR BEWERTUNG DER BAUSÜNDEN:**

Um das Betriebsgebäude „ONLINESTORE SRL“ Bp. °179 + °200 zu sanieren, damit es den Bauvorschriften entspricht, sind folgende Werte ermittelt worden:

**Zum Gebäudeteil Bp. °179 (Halle Richtung Meran):**

Alle in diesem Gebäudeteil bestehenden Bausünden können mittels eines Sanierungsprojektes und der entsprechenden Änderung der Gebäudekatastermeldung von einem Techniker richtiggestellt werden. An die Gemeinde ist ein Bußgeld zu entledigen: Kosten: ca. Euro 8.500.-



Zum Gebäudeteil Bp. °200 (Halle Richtung Schlanders):

Die Errichtung von Zimmern und Nasszellen und der Umwandlung eines Wintergartens in jene Zimmer sind laut derzeitige Gesetzeslage im Gewerbegebiet in diesem Ausmaß nicht erlaubt und müssen rückgebaut werden. Der Unterfertigte kommt auf Kosten von 6.800 Euro pro Rückbau und Entsorgung Zimmer mit Nasszelle, also auf  $10 \text{ mal } 6.800 = 68.000.-$  Euro. Somit entstehen Kosten in der Höhe von Euro  $68.000 + \text{Euro } 8.500 = \text{Euro } 76.500.-$ . Unter Berücksichtigung der Ausführungen im Schätzgutachten des Geom. Mutti und dieser vorliegenden Integration zum Schätzgutachten des Geom. Mutti und unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage, kommt der unterfertigte Geom. Nogglер zum Schluss, dass für die Liegenschaften ein Verkaufswert von **Euro 2.500.000.-** (wobei die Kosten für die Sanierung der baulichen Unregelmäßigen bereits abgezogen wurden) angemessen erscheint.

ANLAGEN: Grundrisse und Fotodokumentation.

Naturns, 04.12.2024

Der Techniker:



**Geom. NOGGLER MARTIN**  
St.-Zeno-Straße 8  
39025 NATURNS  
Tel. 0473 667444 - Fax 0473 673661  
MwSt.-Nr. 01432150215  
St.-Nr. NGG MTN 66M29 F132B



**UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI SILANDRO  
FRIEDENSGERICHT SCHLANDERS**

**Verbale di giuramento/Vereidigungsprotokoll**



N° 155/2024 RG

Addi \_\_\_\_\_ davanti alla sottoscritta cancelliera è presente il perito

Am **11.12.2024** ist vor der Kanzleileiterin der Sachverständige

\_\_\_\_\_, nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_, res. \_\_\_\_\_;

Herr **Geom. Martin NOGLER**, geb. am **29.08.1968** in **Meran (BZ)**, wohnhaft in **39025 Naturns (BZ), Sankt Zeno Straße 8, St. Nr.: NGG MTN 68M29 F132B** erschienen;

Tipo di documento: \_\_\_\_\_, numero documento \_\_\_\_\_, rilasciato dal \_\_\_\_\_, valido fino al \_\_\_\_\_;

.Art des Ausweises: **Identitätskarte Nr. CA 80005 IC, ausgestellt von der Gemeinde Naturns, gültig bis zum 29.08.2031;**

per asseverare con giuramento l'antiestesa perizia. La sottoscritta cancelliera, previo ammonizioni di legge ha deferito al perito il giuramento di rito che egli presta nei modi di legge pronunciando la formula:

erschieden, um das beiliegende Gutachten zu beeidigen. Die unterfertigte Kanzleibeamtin hat den Sachverständigen über die strafrechtlichen Folgen belehrt und ihn aufgefordert, den folgenden Eid in der gesetzlich vorgesehenen Form zu leisten:

*„Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.“*

*“Ich schwöre die mir anvertrauten Aufgaben nach bestem Wissen und Gewissen erfüllt zu haben, allein zum Zweck dem Gericht die Wahrheit zu vermitteln.“*

c.s. Il perito

G.U. Der Sachverständige



La cancelliera

Die Kanzleileiterin

**Dott.ssa Oberhofer Kernette**



COLLEGIO PERITI  
E GEOMETRI ALBERTINI  
DELLA PROVINCIA DI BOLZANO

Geometra  
**MARTIN NOGGLER**  
Geometer  
930

KOLLEGIUM DER GEOMETER UND  
ANDERE NACH AUSGEBILDETEN GEOMETERN  
DER PROVINZ BOZEN



GEOMETRI  
LAUREATI  
DELLA PROVINCIA DI BOLZANO

Geometra  
**MARTIN HOGGLER**  
Geometer  
**930**

KOLLEGIUM DER GEOMETER UND  
AKADEMISCHER GEBILDETEN GEOMETER  
DER PROVINZ BOZEN



COOPERATIVA DEI GEOMETRI  
E GEOMETRI LAUREATI  
DELLA PROVINCIA DI BOLZANO

Geometra  
**MARTIN NOGGLER**  
Geometra  
**930**

KOLLEGIUM DER GEOMETER UND  
AKADEMISCH AUSGEBILDETEN GEOMETER  
FÜR DIE PROVINZ SOZEN

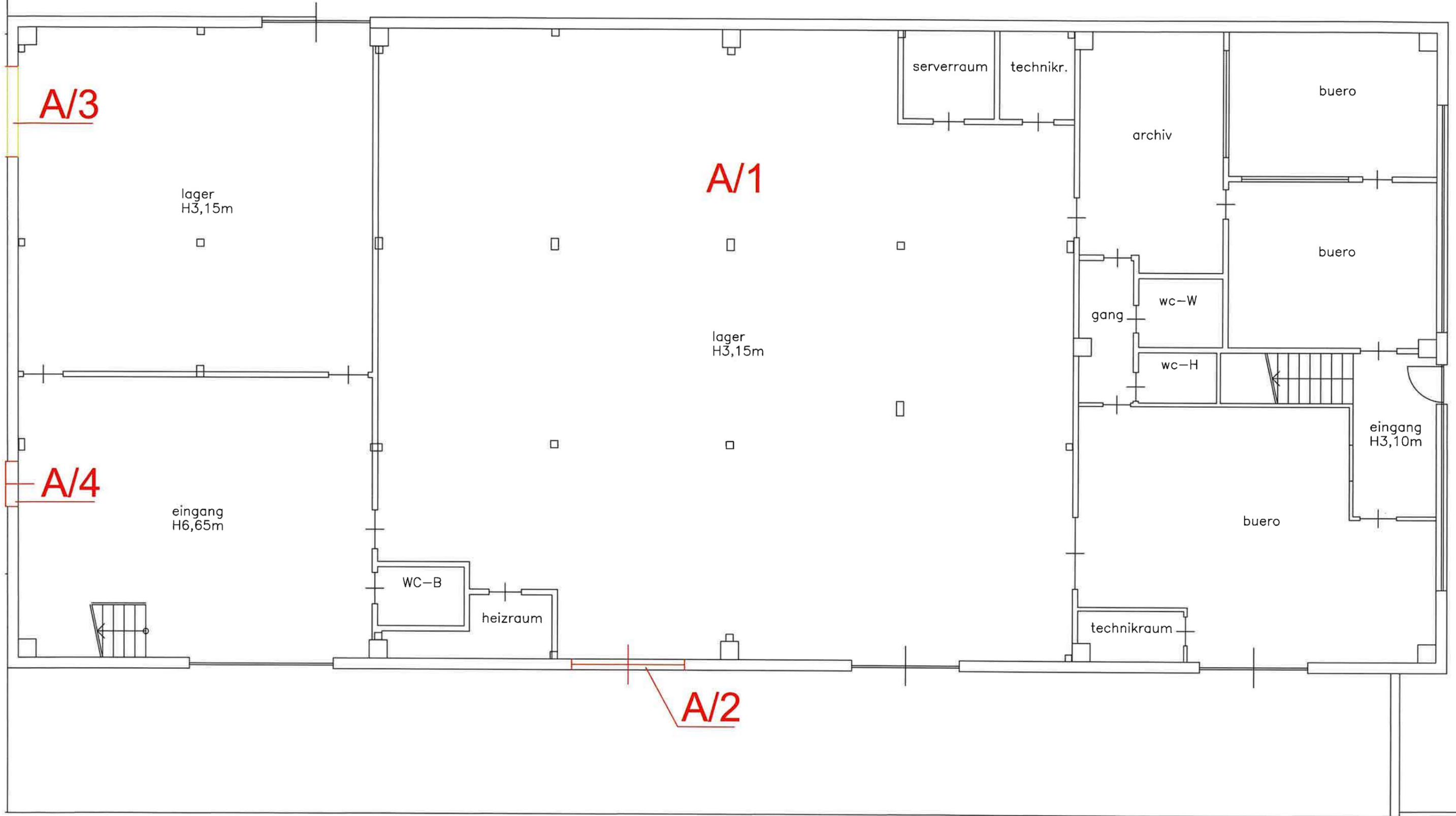


COLLEGIO DEI GEOMETRI  
E GEOMETRI LAUREATI  
DELLA PROVINCIA DI BOLZANO

Geometra  
**MARTIN NOGGLER**  
Geometer  
**930**

KOLLEGIUM DER GEOMETER UND  
AKADEMISCH AUSGEBILDETEN GEOMETER  
DER PROVINZ BOZEN

B.P. °179

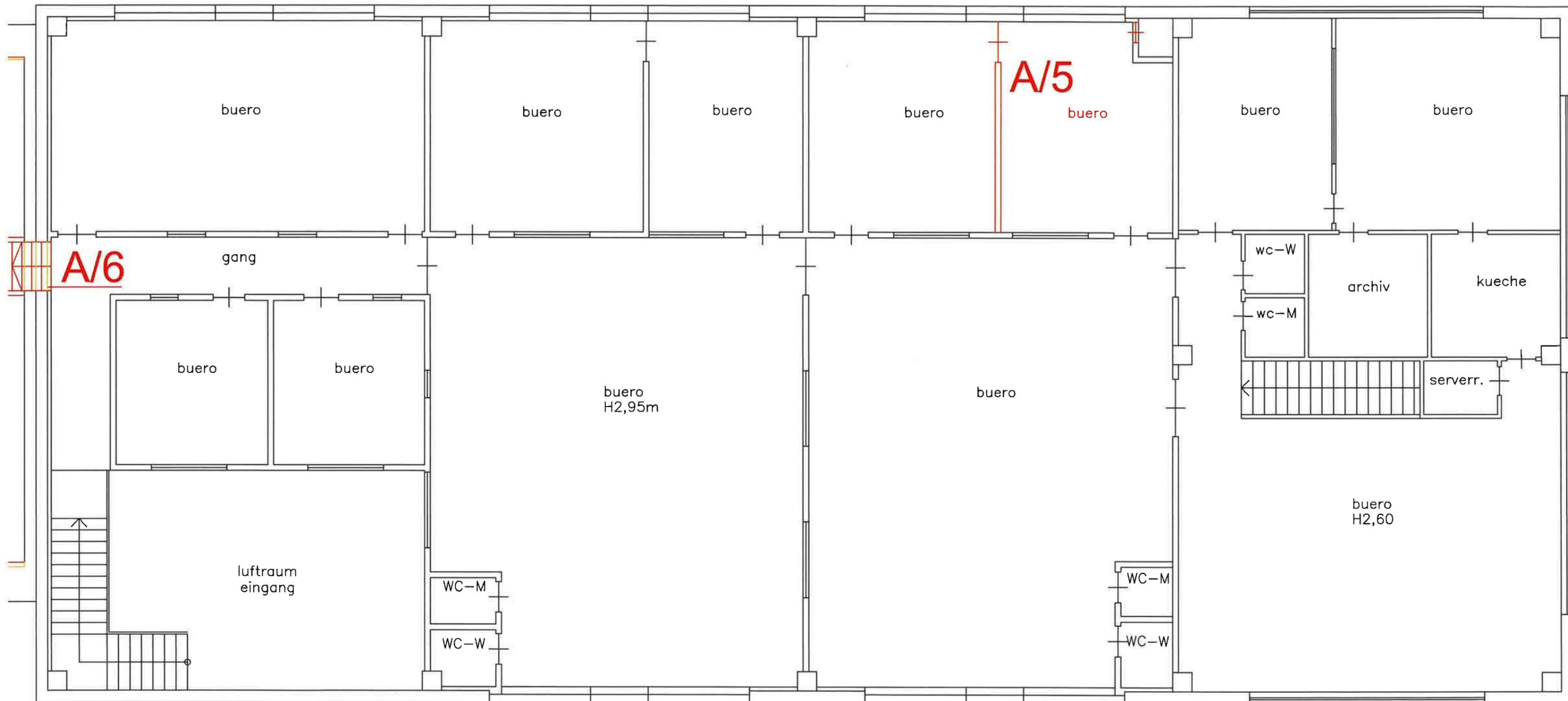


Erdgeschoss

H: 3,10m; 6,65m;



B.P. °179

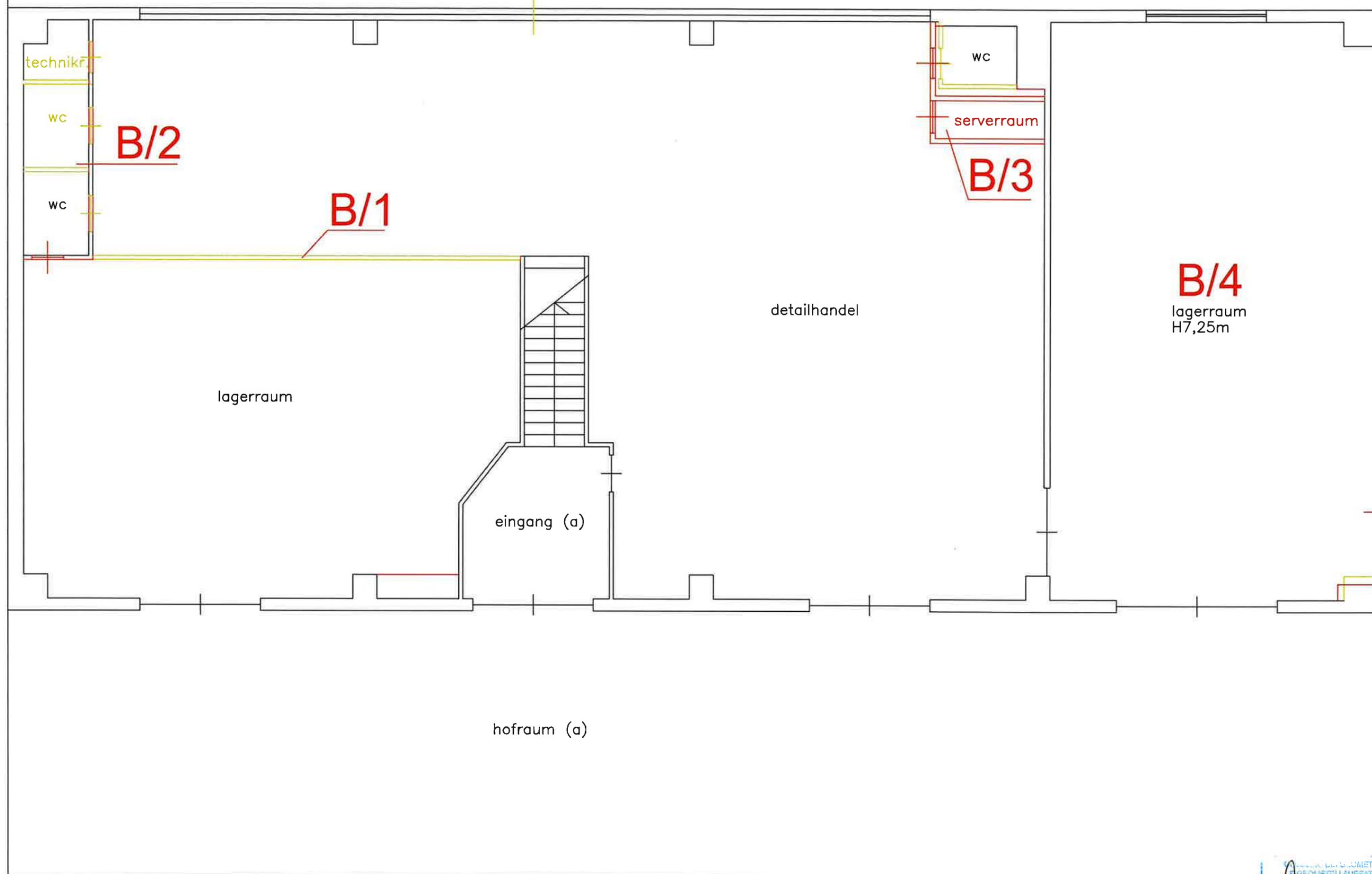


# 1. Obergeschoss

H: 2,60-2,95m



B.P. °200

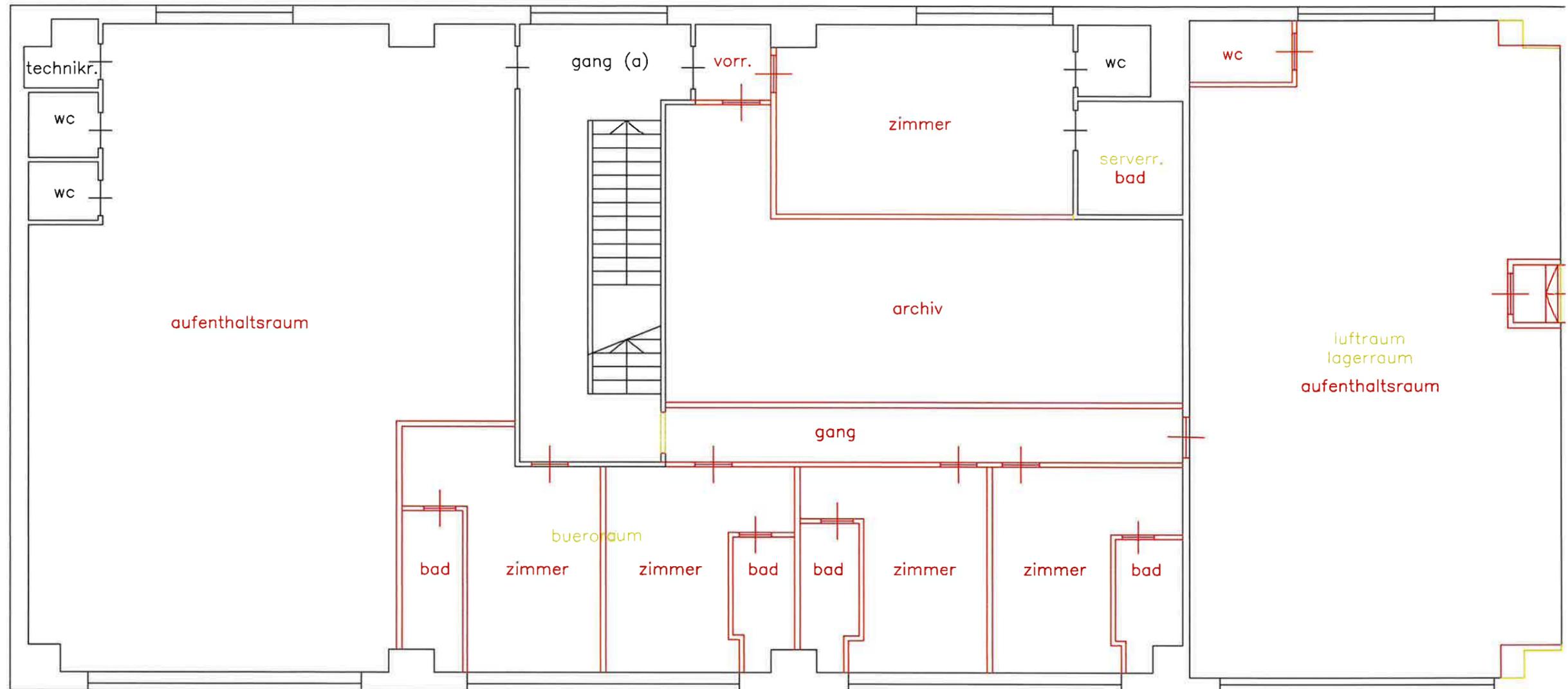


ERDGESCHOSS H: 3,95 – 7,25 m



B.P. °200

B/5

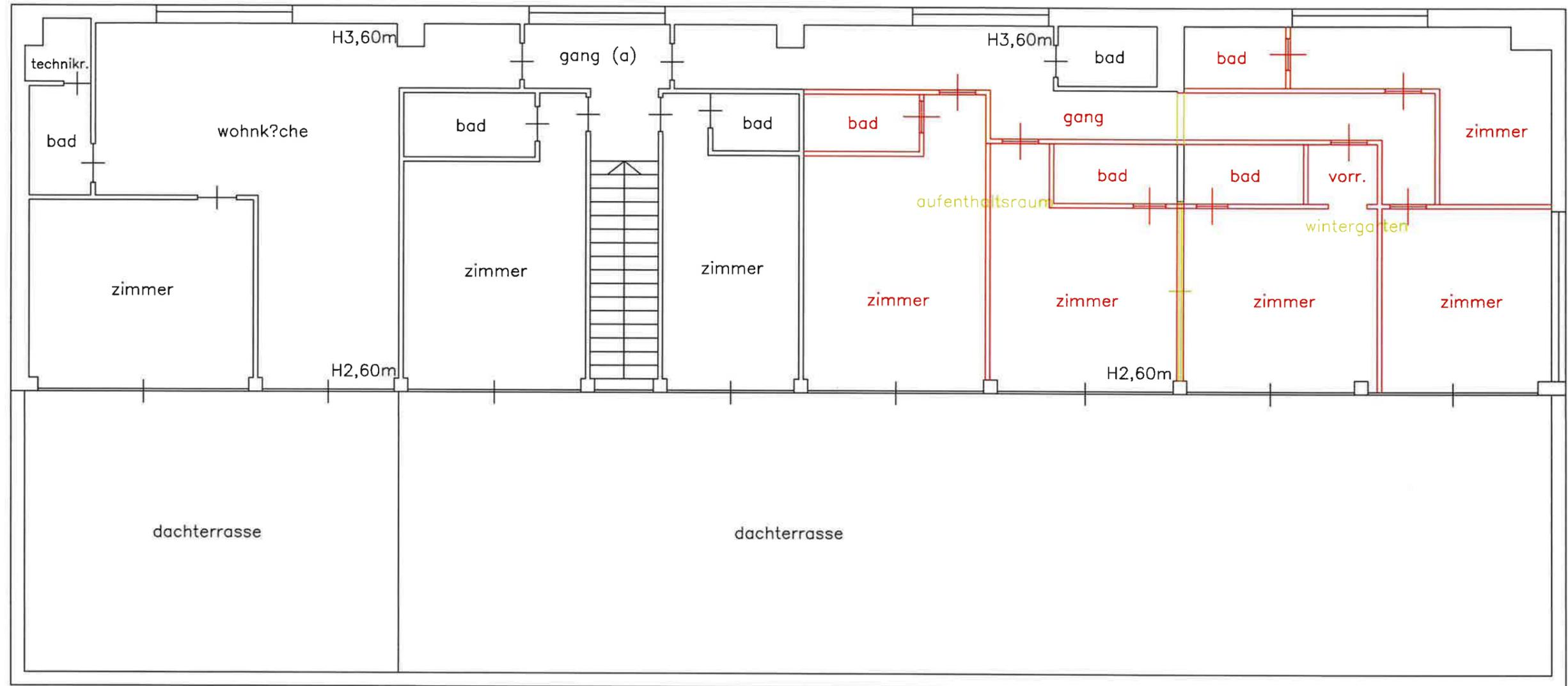


1. OBERGESCHOSS H: 2,70 m



B.P. °200

B/6



## 2.OBERGESCHOSS

H: 2,60 - 3,60 m

