



Calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie

Alloggio di via Ferdinando Zanzucchi 2 (edificio A) loc. Botteghino, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Parma, sezione urbana 2, foglio 58, particella 419, sub. 16, proprietario superficiario sig. B.A.

Si applica l'art. 7.5 del rogito dott. Massimiliano Beffa rep. 1331 del 24 giugno 2008, *Rivalutazione del valore dell'area di sedime tra il quindicesimo e il cinquantesimo anno* dalla data di sottoscrizione dello stesso, che prevede la seguente formula:

$$V_n = V_0 \times Q_n / Q_0$$

dove:

- V_n è il valore del terreno all'ennesimo anno, a decorrere dalla data della deliberazione di Consiglio Comunale n. 54/2007;
- V_0 è il valore iniziale del terreno, così come indicato nella sopra citata deliberazione C.C. n. 54/2007;
- Q_n è il valore delle quotazioni OMI all'ennesimo anno;
- Q_0 è il valore delle quotazioni OMI contenuto nella relazione tecnica allegata alla deliberazione C.C. n. 54/2007.

Il valore iniziale del terreno, riferito alla quota millesimale delle sopra citate unità immobiliari, è pari a € 16.773,67.

Occorre ripartire il valore iniziale del terreno tra l'alloggio e l'autorimessa:

Superficie commerciale appartamento (100%):	70,74 mq
Superficie commerciale balconi (25%):	3,49 mq
Superficie commerciale giardini (15%):	mq
Superficie commerciale mansarda (100%):	mq
Superficie commerciale cantina (0%):	mq
Superficie commerciale alloggio:	74,23 mq

Superficie commerciale autorimessa (50%):	mq
---	----

Superficie commerciale unità immobiliari:	74,23 mq
---	----------

Valore iniziale del terreno riferito all'alloggio:
 $16.773,67 \times 74,23 / 74,23 = € 16.773,67$

Considerato che i valori medi, desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), contenuti nella relazione allegata alla deliberazione C.C. n. 54/2007, sono i seguenti:

Abitazioni civili in normale stato di manutenzione:
valore minimo: 1.790,00 €/mq
valore massimo: 2.280,00 €/mq
da cui valore medio: 2.035,00 €/mq

Visti gli ultimi valori OMI pubblicati (2° semestre 2025) relativi alla zona del Botteghino:

Abitazioni civili in normale stato di manutenzione:
valore minimo: 1.300,00 €/mq
valore massimo: 1.850,00 €/mq
da cui valore medio: 1.575,00 €/mq

Valore attuale del terreno riferito all'alloggio:
 $\text{€ } 16.773,67 \times 1.575,00 / 2.035,00 = \text{€ } 12.982,08$

Considerato quanto sopra, il corrispettivo attuale per la trasformazione del diritto di superficie è pari a complessivi **€ 12.982,08**.

Il Funzionario responsabile
arch. jr. Fabio Albertelli
(firmato digitalmente)