

RELAZIONE INTEGRATA DI CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE
AI FINI DEI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI

Il sottoscritto Geom. David Meloni, nato a Chiusi (SI) in data 03 settembre 1981, residente nel Comune di Chianciano Terme (SI) in Via strada della Foresta n. 12, codice fiscale MLN DVD 81P03 C662T, con studio professionale nel Comune di Chianciano terme (SI), in Viale Roma n. 37, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Siena al n. 1305, con riferimento all'incarico ricevuto dai Sig.ri [REDACTED], in qualità di comproprietari ognuno per la propria quota parte, nel febbraio del 2025, della unità immobiliare a destinazione civile abitazione, posta al piano terreno, del fabbricato condominiale in Via dei Fienili n. 10, a seguito di sopralluogo effettuato in data 27 febbraio 2025 e dell'accesso agli atti presso l'archivio comunale del Comune di Montepulciano (SI) in data 21 agosto 2025, redige la presente relazione come di seguito meglio descritta.

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI									
Fog.	Part.	Sub.	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani/mq./mc.)	Sup. catastale totale	Sup. catastale escluse aree scoperte	Rendita
117	23	11	/	A/2	2	5,00 vani	113,00 mq.	113,00 mq.	€. 477,72

Tali beni attualmente risultano così intestati:

- Sig.ra [REDACTED], in qualità di proprietaria per 75/360 dell'intero;
- Sig.ra [REDACTED], in qualità di proprietaria per 75/360 dell'intero;
- Sig.ra [REDACTED], in qualità di proprietaria per 25/180 dell'intero;
- Sig.ra [REDACTED], in qualità di proprietaria per 25/180 dell'intero;
- Sig.ra [REDACTED], in qualità di proprietaria per 25/180 dell'intero;
- Sig.ra [REDACTED], in qualità di proprietaria per 1/30 dell'intero (conseguente alla presentazione della voltura, Sig. [REDACTED]);
- Sig.ra [REDACTED], in qualità di proprietaria per 1/60 dell'intero;
- Sig.ra [REDACTED], in qualità di proprietaria per 1/30 dell'intero;
- Sig.ra [REDACTED], in qualità di proprietaria per 1/30 dell'intero;
- Sig.ra [REDACTED], in qualità di proprietario per 1/60 dell'intero;
- Sig.ra [REDACTED], in qualità di proprietaria per 1/30 dell'intero;

a seguito dei seguenti atti sottoelencati:

1. ATTO DI COMPRAVENDITA del 01/08/1965, Rep. n.21363, Rogito Notaio Vincenti di Montepulciano (SI),

registrato a Montepulciano (SI) in data 19/08/1965 al n. 954, Vol. 126;

2. DEPOSITO E PUBBLICAZIONE DI TESTAMENTO OLOGRAFO del 06/05/1988, Rep. n.3887, Racc. n.12.860, Rogito Notaio Caroti di Montepulciano (SI), registrato a Montepulciano (SI) in data 02/06/1988 al n. 2559, Vol. 1582, della defunta [REDACTED];
3. DENUNCIA DI SUCCESSIONE del 22/01/2009 - UR Sede Montepulciano (SI), Registrazione Volume 480 n. 52, registrato in data 29/07/2009 - Successione [REDACTED], Voltura n. 3807.1/2009 - Pratica n. SI0109923 in atti dal 04/08/2009;
4. DENUNCIA DI SUCCESSIONE del 23/02/2014 - UU Sede Montepulciano (SI), Registrazione Volume 9990 n. 62, registrato in data 02/02/2015 - Successione [REDACTED], Voltura n. 566.1/2015 - Pratica n. SI0007394 in atti dal 10/02/2015;
5. DENUNCIA DI SUCCESSIONE del 02/01/2017 - UU Sede Montepulciano (SI), Registrazione Volume 9990 n. 844, registrato in data 15/12/2017 - [REDACTED], Voltura n. 210.1/2018 - Pratica n. SI0001755 in atti dal 15/01/2018;
6. SUCCESSIONE EX LEGE di [REDACTED] del 31/07/2018, Sede Montepulciano (SI), Registrazione Volume 88888 n. 206955, registrato in data 12/07/2019 - Trascrizione n. 2219.1/2019, Reparto PI di Montepulciano (SI) in atti dal 25/07/2019.

Si precisa che l'intestazione catastale dovrà essere aggiornata a seguito della morte della Sig.ra [REDACTED], e la proprietà in capo a quest'ultima dovrà essere volturata a nome del sig. [REDACTED], in qualità di erede.

A) DESCRIZIONE

L'edificio condominiale è posto tra Via dei Fienili a monte, e Via di Ciliano a valle, all'interno dell'edificato di antica formazione del Comune di Montepulciano (SI), risulta ricadente all'interno della perimetrazione urbana della cittadina poliziana, su fabbricato con classe di intervento "C.3 - classe 3" (normato dall'art. 19 N.T.A. - categoria d'intervento art. 22 e 23 N.T.A.), si sviluppa su n. 4 piani complessivi, di cui n. 1 entro terra (seminterrato primo), e n. 3 piani fuori terra (terreno, primo e secondo), e risulta attualmente composto da n. 7 unità immobiliari, di cui n. 3 destinate ad autorimesse (P.S1 e P.T.) e n. 4 abitazioni (P.T., P.1° e P.2°). La struttura portante risulta essere stata realizzata in muratura portante, interamente intonacato e tinteggiato esternamente sul prospetto prospiciente Via dei Fienili, e in parte sul prospetto prospiciente Via di Ciliano. L'unità immobiliare esternamente si presenta con infissi in legno e vetro singolo, avvolgibili in plastica, inferriate su tutte le aperture su Via dei Fienili, portone d'ingresso a due ante in legno massello prospiciente Via dei Fienili da cui si accesso pedonale all'abitazione, mentre internamente risulta avere pareti e soffitti tutti intonacati e tinteggiati, porte in legno tamburato, pavimentazione in pezzame di travertino, ad esclusione dei locali adibiti a cucina e servizio igienico, nei quali risulta essere stato posato un pavimento ceramico, oltre al rivestimento del bagno su tutto lo sviluppo del perimetro.

L'unità immobiliare adibita a civile abitazione ha unico accesso pedonale da Via dei Fienili, all'altezza del civico n. 10, risulta destinata a civile abitazione (A/2), e si sviluppa su unico piano, piano terreno, e risulta

attualmente composta da: ingresso, soggiorno, camera, cucina, ripostiglio, studio e servizio igienico; la planimetria dell'unità immobiliare risulta irregolare, ha struttura portante in muratura, interamente intonacati e tinteggiati per tutto il prospetto prospiciente Via dei Fienili, anche per Via di Ciliano, tranne per una piccola porzione di parete, mentre pareti interne interamente intonacate e tinteggiate, solai interpiano in latero-cemento, pareti divisorie interne in mattoni forati ed intonaco dello spessore di circa cm. 10, pavimentazione interne in piastrelle di monocottura, ed in graniglia per le camere da letto e studio, rivestimenti dei bagni e della cucina in mattonelle ceramiche, infissi in legno e doppio-vetro e avvolgibili in plastica, ed inferriate in ferro verniciato ancorate alle spallette delle aperture, su Via dei Fienili; la superficie utile risulta pari a circa mq. 91,50 e superficie lorda pari a circa mq. 113,00.

Al momento dei sopralluoghi effettuati per rilievo, documentazione fotografica, ecc., l'immobile risultava ammobiliato ma non occupato.

B) VERIFICHE CONDOTTE IN MERITO ALLA CONFORMITÀ EDILIZIA SULLA BASE DELLE INFORMAZIONI FORNITE DAL COMMITTENTE E DALLE RISULTANZE DELLE INDAGINI EFFETTUATE PRESSO IL COMUNE DI MONTEPULCIANO (SI)

Dall'accesso effettuato presso il Comune di Montepulciano (SI), sono emersi provvedimenti edilizi presentati e/o rilasciati dal Comune di Montepulciano (SI), presenti nell'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, ai nominativi [REDACTED], ed in particolare:

- **Concessione Edilizia n. 136/275 del 12/07/1965**, rilasciata ai Sig. [REDACTED] e [REDACTED], per apportare modifiche al fabbricato posto in Via dei Fienili e Via di Ciliano (nel Capoluogo), come da progetto, con le seguenti prescrizioni "le finestre dei servizi dovranno avere le stesse dimensioni di quella al centro, ved. disegni corretti".

Dagli elaborati tecnici allegati alle pratiche edilizie sopra citate, sono emersi degli errori grafici materiali, nello specifico:

- differente spessore delle murature perimetrali esterne prospicienti Via dei Fienili, non andando ad alterare la sagoma del fabbricato, in quanto risultava già edificata in età medioevale, e pertanto risulta una mera errata graficizzazione sul titolo edilizio;
- differente spessore e posizionamento delle murature perimetrali esterne prospicienti Via di Ciliano, andando ad alterare lievemente la sagoma del fabbricato, che però risultava già edificata in età medioevale, e pertanto risulta una mera errata graficizzazione sul titolo edilizio; la sovrapposizione del locale adibito a soggiorno è stata eseguita solamente sul primo accatastamento, in quanto tale locale non era stato rappresentato negli elaborati allegati al titolo edilizio, probabilmente di altra proprietà;
- leggera differenza della posizione delle finestre, in parte dovuta ai punti precedenti, che hanno traslato la foratura esterna, e dovuto anche alla precedente problematica menzionata, cioè differenza sullo spessore e posizione delle murature esterne, oltre alle misure delle aperture esterne, che a seguito della prescrizione indicata nel rilascio del titolo edilizio, cioè "le finestre dei servizi dovranno avere le stesse dimensioni di quella al centro, ved. disegni corretti", ed è plausibile, anzi quasi sicuro, che le misure delle aperture esterne di Via dei Fienili, siano state modificate e rese tutte uguali in funzione di tale prescrizione; ad avvalere tale

tesi è il fatto, che effettivamente, le dimensioni delle finestre descritte risultano praticamente identiche, differendo solo di pochissimi centimetri l'una dall'altra. L'apertura esterna che più differisce dalle dimensioni indicate negli elaborati grafici autorizzati, è quella del ripostiglio, e quindi risulta ancora più stringente il fatto che la modifica risulti essere stata eseguita a seguito della prescrizione indicata, in quanto non sarebbe servita una finestra di tali dimensioni per ottemperare ai rapporti aero-illuminanti per un locale accessorio, e probabilmente la disomogeneità delle dimensioni di tale finestra, era più impattante del realizzarla in maniera leggermente difforme da quanto rappresentato graficamente. Per tali considerazioni, le misure delle aperture e delle murature esterne indicate sul titolo edilizio, si ritengono falsate da evidenti errori di rilievo e/o di trascrizione sull'elaborato, che di fatto, non rispecchiano lo stato reale attuale dell'immobile, e quasi sicuramente non lo hanno mai rispecchiato;

- diverso posizionamento delle pareti divisorie interne che hanno modificato leggermente gli spazi interni dei locali che compongono l'unità immobiliare, e probabilmente risultano errori di rappresentazione grafica dovuti ai punti precedenti, soprattutto quelli inerenti le murature esterne, che sicuramente hanno falsato il posizionamento delle partizioni;

- differenza di altezze interne dei locali, soprattutto in quelli adibiti a camera, parte di disimpegno, bagno e ingresso, poiché le tavole grafiche e il primo accatastamento ripostano un'altezza pari a ml. 2,80, che si riscontra solamente sulla porzione di immobile su cui ricadono i locali cucina, studio e ripostiglio (altezza rilevata ml. 2,79); gli altri locali evidenziano altezze differenti, dovute alla conformazione strutturale della porzione di fabbricato, soprattutto per quanto concerne il solaio superiore (piano primo), che sembrerebbe essere stato ordito a quell'altezza da sempre, infatti risultano alla stessa altezza interna, tutti i locali posti tra i due muri portanti delimitanti la camera, a lato del bagno e dell'ingresso, per poi modificarsi ulteriormente nella quota d'imposta, sul locale soggiorno, per lo stesso motivo.

Le opere, in assenza di titolo edilizio per cui si rende necessario la presentazione della CILA tardiva, eseguite internamente all'unità immobiliare descritta, sono di seguito elencate:

- demolizione parziale di parete divisoria interna posta tra l'attuale ingresso ed altro locale, lasciando solamente una porzione di tramezzatura di altezza pari a circa cm. 98, a lato destro della porta d'ingresso;
- demolizione della parete divisoria interna posta tra l'attuale soggiorno ed il disimpegno, creando un unico locale adibito a soggiorno; tale modifica ha incrementato la superficie del locale finale adibito a soggiorno, senza andare a modificare i rapporti aero-illuminanti, anzi andandola a migliorare, vista la presenza della finestra prospiciente Via dei Fienili.
- **CILA tardiva Pratica n. CILA-112-2025 domanda prot. n. 16927 del 13/05/2025, Istanza n. 4634**, presentata a nome [REDACTED], per opere interne di manutenzione straordinaria eseguite nell'unità immobiliare destinata a civile abitazione posta in Via dei Fienili n. 10.

Per quanto detto ed esposto, l'unità immobiliare in oggetto risulta ubicata all'interno della perimetrazione della cittadina poliziana, in particolare all'interno del perimetro di antica formazione, ed è risultata nella condizione di legittimità e conformità urbanistica, anche a seguito della presentazione della CILA tardiva di cui all'elenco sopra citato, come meglio riportato nella documentazione allegata alla presente relazione.

C) CERTIFICATO DI AGIBILITÀ/ABITABILITÀ

Dalle indagini effettuate presso il Comune di Montepulciano (SI) è emerso che per l'unità immobiliare descritte nella presente relazione, è stata reperita documentazione attestante il rilascio o meno del certificato di Agibilità/Abitabilità, come di seguito indicato:

- **Autorizzazione di abitabilità del 08/01/1966**, rilasciata dal Sindaco del Comune di Montepulciano (SI), ai Sig.ri [REDACTED], nella quale si concedeva l'autorizzazione ad abitare il fabbricato trasformato in abitazione posto in Via dei Fienili, costituito da n. 4 vani.

D) CONFORMITÀ CATASTALE

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29 comma 1-bis, della Legge 27.02.1985, n. 52, come aggiunto dall'art. 19 del D.L. n. 78/2010:

- i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto, che in copia non autentica si allegano;
- i dati catastali e la planimetria sono rispondente allo stato di fatto e in particolare che non sussistano difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa;
- l'intestazione catastale della unità immobiliare urbana in oggetto non risulta regolare, in quanto come detto, risulta defunta la Sig.ra [REDACTED], e la proprietà in capo a quest'ultima, dovrà essere volturata a nome del sig. [REDACTED] in qualità di erede.

L'unità immobiliare di proprietà, confina con Via dei Fienili, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] su più lati, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], salvo se altri.

E) CONCLUSIONI

Il sottoscritto tecnico incaricato, Geom. David Meloni, in base a quanto sopra esposto, dichiara che l'immobile in oggetto risulta conforme ai titoli abilitativi ed alla vigente normativa catastale.

Luogo e data: 23/04/2026

Firma e timbro
Il Tecnico Geom. David Meloni



