



Scheda Tecnica informativa  
Podere San Francesco ad Asola (MN)



**Localizzazione**

L'immobile è situato in area agricola, al limitare nord del tessuto edificato di Asola, Comune in Provincia di Mantova.

**Identificazione Catastale**

Elenco delle particelle catastali al Catasto Terreni e Fabbricati costituenti il Podere, in Comune di Asola:

Tipo catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Qualità
Fabbricati	30	521	7	A03	--
Fabbricati	30	521	6	D07	--
Terreni	30	521		--	ENTE URBANO
Terreni	30	9		--	SEMIN IRRIG
Terreni	30	47		--	SEMIN IRRIG
Terreni	30	50		--	SEMIN IRRIG
Terreni	30	87		--	SEMIN IRRIG
Terreni	30	89		--	SEMIN IRRIG
Terreni	30	197		--	SEMIN IRRIG
Terreni	30	324		--	SEMINATIVO
Terreni	30	326		--	SEMINATIVO



## Inquadramento urbanistico

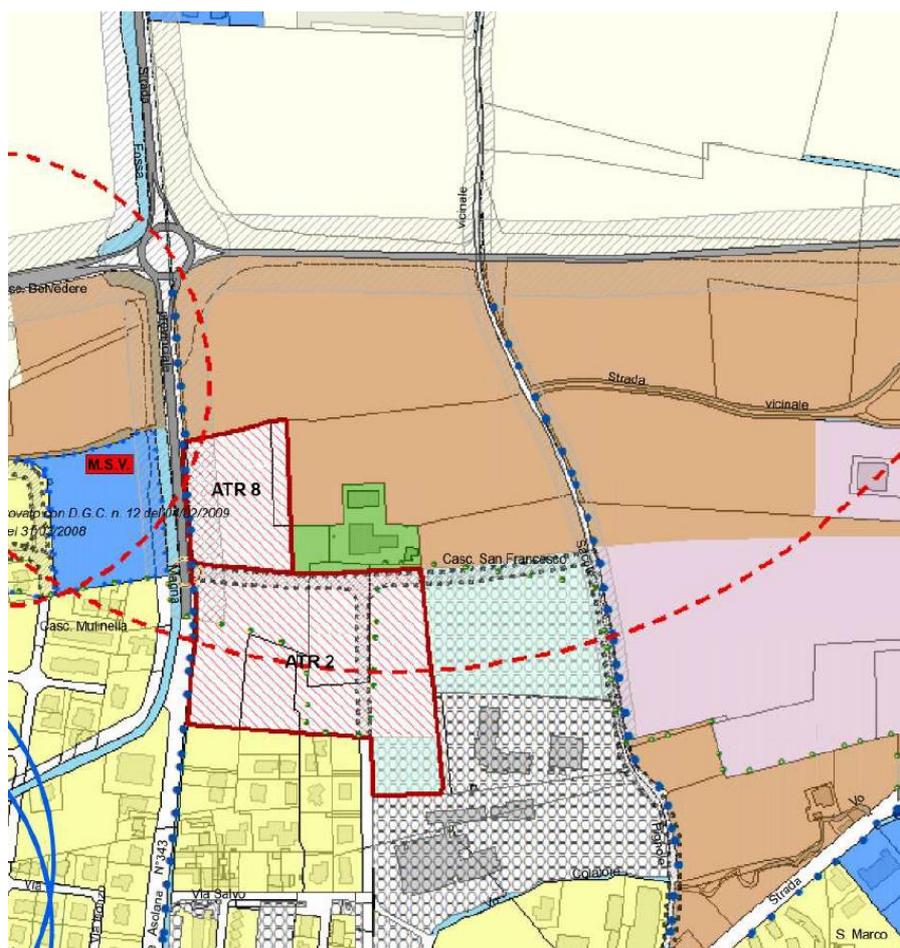
L'immobile è classificato dal vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), in particolare: le aree Nord del Podere, sono aree agricole, classificate come:

- Aree agricole strategiche ad elevata caratterizzazione produttiva;
- Aree agricole strategiche ad elevata valenza paesaggistica con vincolo 1 da PGT
- Il centro aziendale ricade in Aree agricole strategiche ad elevata valenza paesaggistica con vincolo 2 da PGT

Le aree Sud del Podere, confinanti con il tessuto edificato di Asola, sono classificate parte come aree fabbricabili a destinazione prevalentemente residenziale (ATR 2 e ATR 8), parte come Servizi di previsione: Aree ed edifici per l'istruzione.

Per la parte del podere classificato dal vigente P.G.T. come **fabbricabili** "ATR2" ed "ATR8"; si allega specifica scheda tecnica.

Estratto Tav. "PdR 1B" di PGT:





#### aree agricole

-  aree agricole strategiche ad elevata caratterizzazione produttiva
-  aree agricole strategiche ad elevata valenza paesaggistica con vincolo 1 da PGT
-  aree agricole strategiche ad elevata valenza paesaggistica con vincolo 2 da PGT
-  aree agricole strategiche ad elevata valenza paesaggistica
-  aree agricole di interazione

#### ambiti di trasformazione urbanistica normati dal Documento di Piano

-  ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale
-  ambiti di trasformazione a prevalente destinazione produttiva

#### altre indicazioni di piano

-  grandi/medie strutture di vendita
-  area per servizi ed attrezzature pubbliche di proprietà pubblica di progetto
-  area per servizi ed attrezzature privati di interesse pubblico o generale in progetto

#### Servitù

Sui terreni del Podere insistono le seguenti Servitù:

- Servitù di elettrodotto n. 1524/98;
- Servitù di Passaggio n. 1626/99.

#### Vincoli

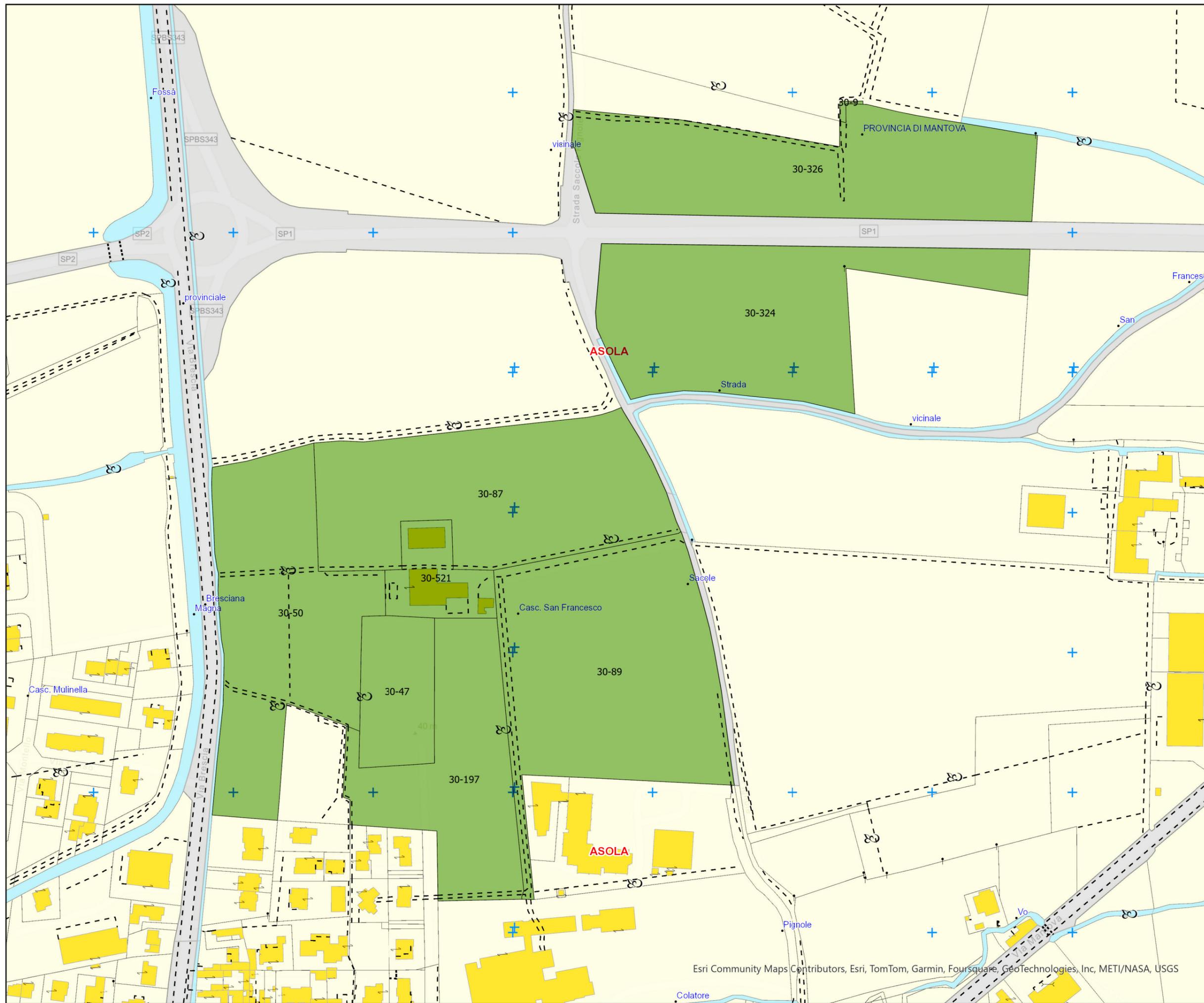
Con Decreto 6714 del 7/5/2007 la Direzione regionale per i Beni culturali ha dichiarato l'immobile di NON INTERESSE e lo ha dunque escluso dalle disposizioni di tutela di cui alla Parte II – Titolo I del Decreto legislativo 42/2004 (si allega decreto).

#### Allegati

- Mappa del Podere al Catasto terreni;
- Estratto di mappa al Catasto terreni relativo al centro aziendale;
- Schede catastali al Catasto fabbricati;
- Scheda tecnica Aree Fabbricabili ricadenti nel Podere;
- Servitù di elettrodotto n. 1524/98;
- Servitù di Passaggio n.1626/99;
- Decreto di Non Interesse n. 6714 del 7/5/2007



MAPPA  
Podere San  
Francesco Nuovo



Esri Community Maps Contributors, Esri, TomTom, Garmin, Foursquare, GeoTechnologies, Inc, METI/NASA, USGS

Fondazione Patrimonio Ca' Granda  
Dott. Achille Lanzarini

PROV.	COMUNE	SEZ.	FGL	MAPP	SUB	Parte	CL	DES	SUP.	RD	RA	RC	CAT
MN	ASOLA	-	30	9	-	-	02	SEMIN IRRIG	90	0,74	0,84	-	-
MN	ASOLA	-	30	47	-	-	01	SEMIN IRRIG	5.640	77,19	58,26	-	-
MN	ASOLA	-	30	50	-	-	01	SEMIN IRRIG	20.386	237,94	210,57	-	-
MN	ASOLA	-	30	87	-	-	02	SEMIN IRRIG	22.080	206,40	205,26	-	-
MN	ASOLA	-	30	89	-	-	02	SEMIN IRRIG	25.702	240,26	238,93	-	-
MN	ASOLA	-	30	197	-	-	01	SEMIN IRRIG	14.094	164,50	145,58	-	-
MN	ASOLA	-	30	324	-	-	03	SEMINATIVO	20.511	169,49	148,30	-	-
MN	ASOLA	-	30	326	-	-	03	SEMINATIVO	23.321	192,71	168,62	-	-
MN	ASOLA	-	30	521	-	-	-	ENTE URBANO	4.074	-	-	-	-
MN	ASOLA	-	30	521	6	-	-	-	-	-	-	3.920,72	D07
MN	ASOLA	-	30	521	7	-	02	-	-	-	-	460,16	A03
									<b>135.898</b>	<b>1.289,23</b>	<b>1.176,36</b>	<b>4.380,88</b>	

*Il tutto salvo successivi frazionamenti*



N=5009100

E=1611200

1 Particella: 521

25-Mag-2020 14:39:45  
Prot. n. T181671/2020

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: ASOLA  
Foglio: 30

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Mantova

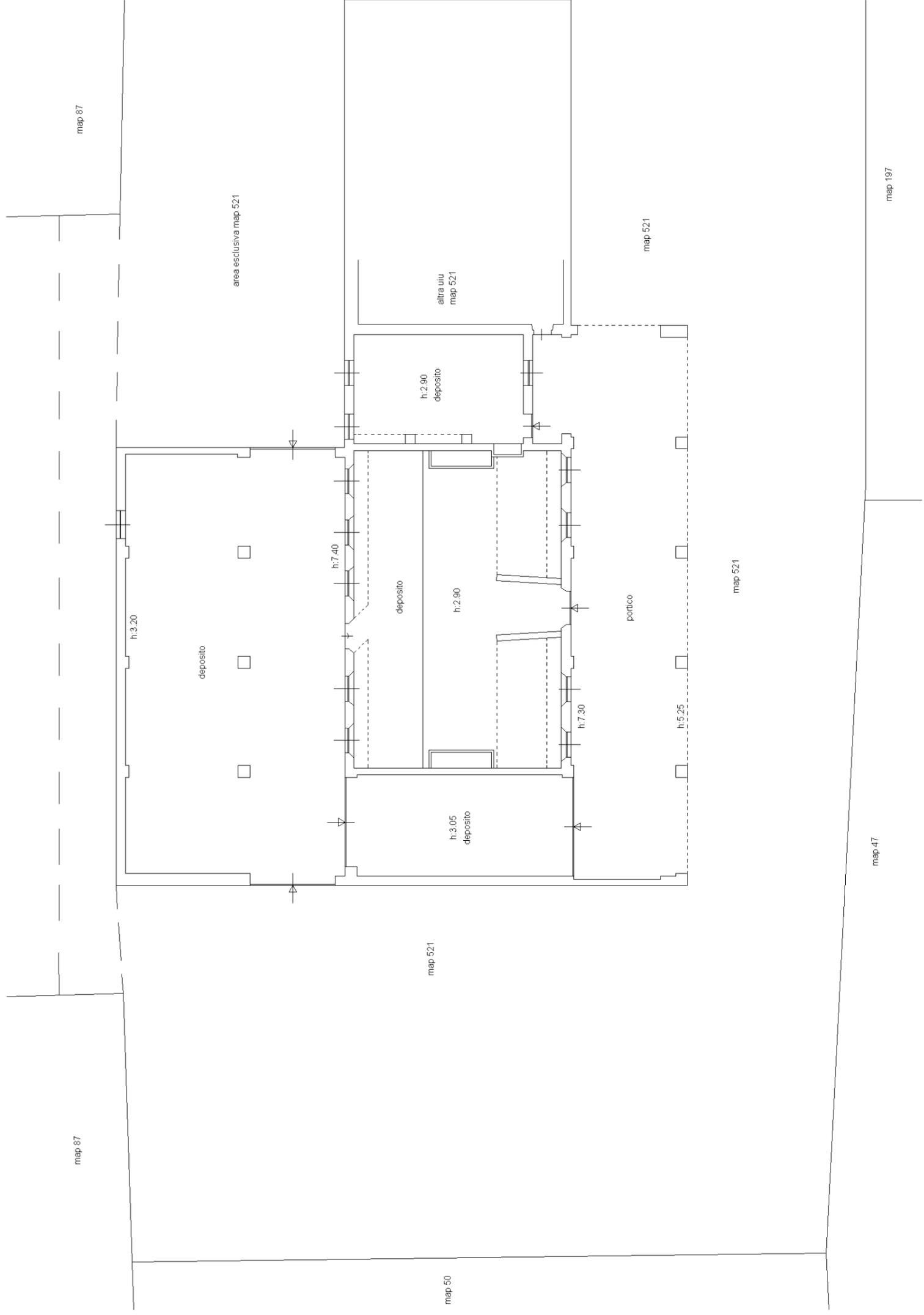
Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. MN0061097 del 20/12/2019  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Asola  
Strada Saccole Pignole civ. 1-3

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 30  
Particella: 521  
Subalterno: 6

Compilata da:  
Brigatti Ivan  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Monza E Brianza N. 01074

PIANO TERRENO



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Mantova

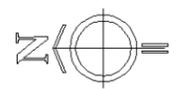
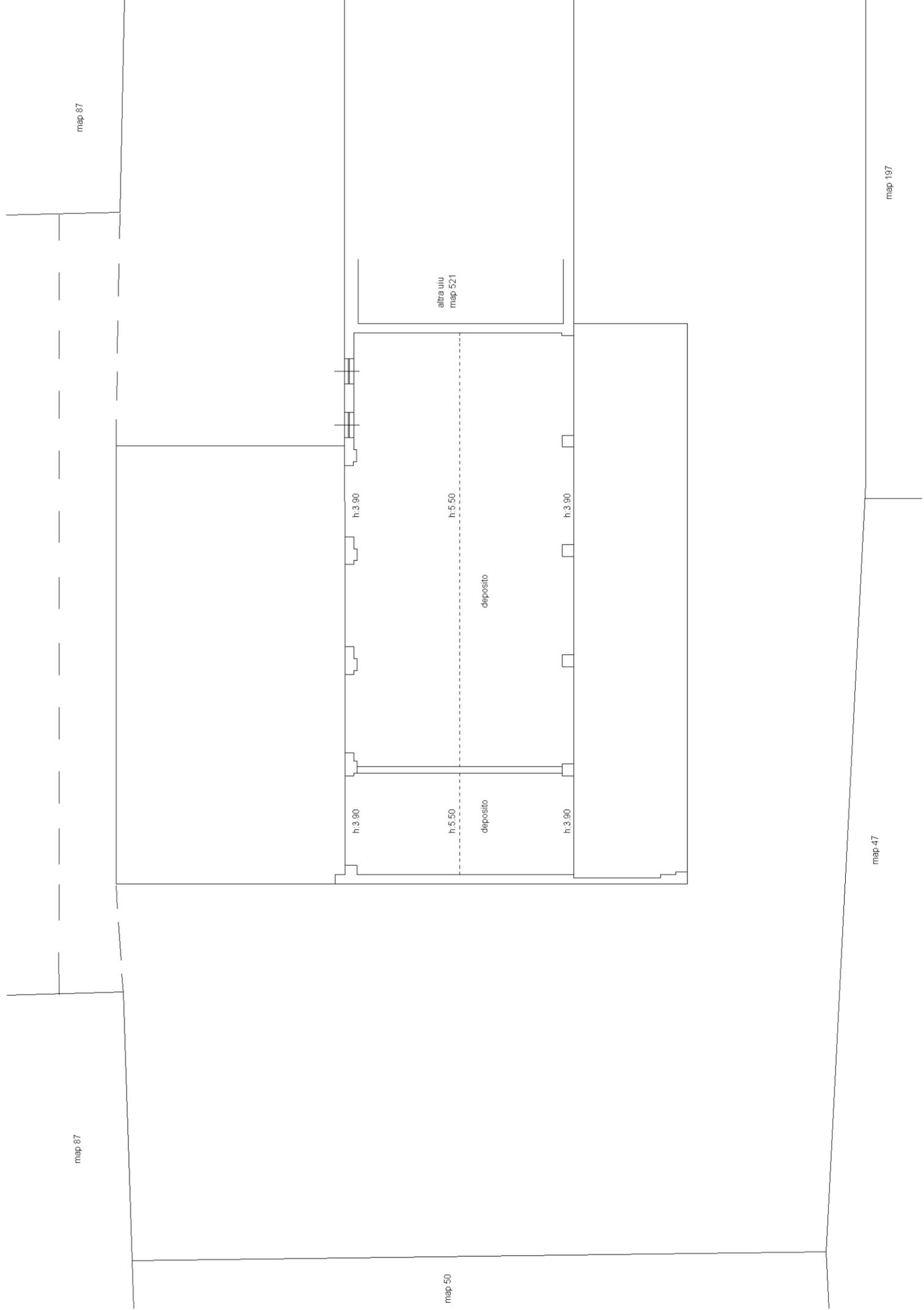
Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. MN0061097 del 20/12/2019  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Asola  
Strada Saccole Pignole civ. 1-3

Compilata da:  
Brigatti Ivan  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Monza E Brianza N. 01074

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 30  
Particella: 521  
Subalterno: 6

PIANO PRIMO



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Mantova

Scala 1:200

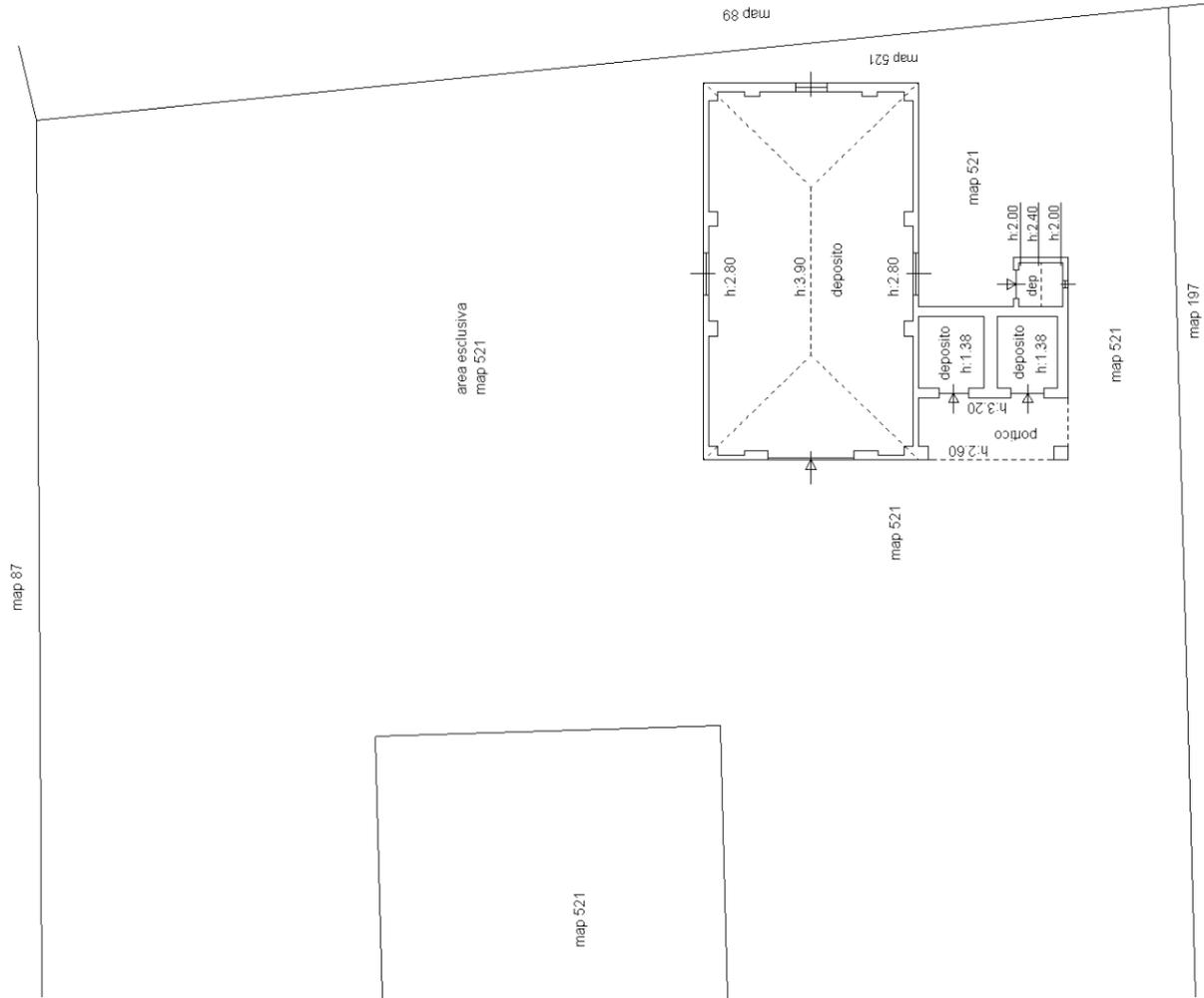
Dichiarazione protocollo n. MN0061097 del 20/12/2019  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Asola  
Strada Saccole Pignole

civ. 1-3

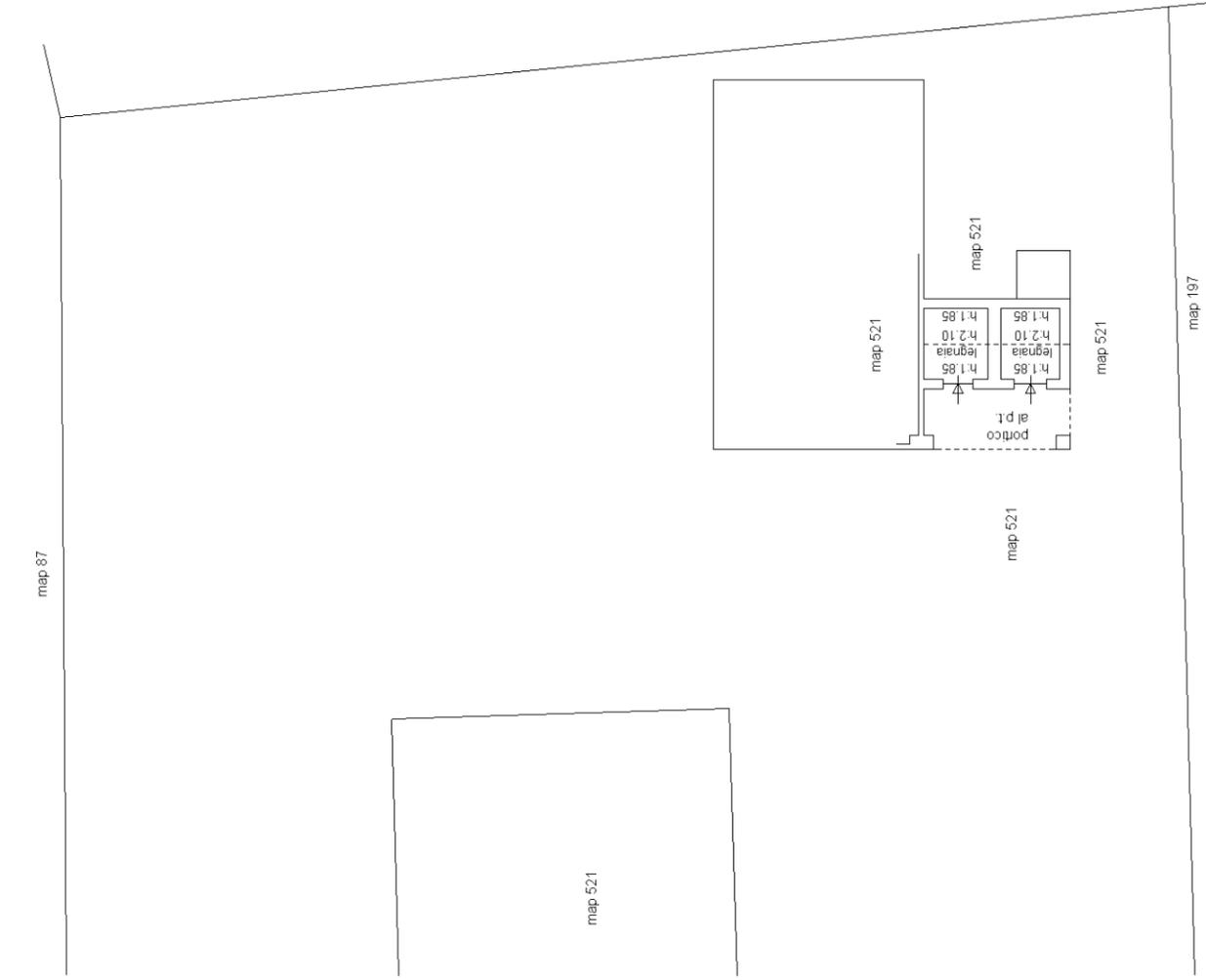
Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 30  
Particella: 521  
Subalterno: 6

Compilata da:  
Brigatti Ivan  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Monza E Brianza N. 01074

PIANO TERRENO



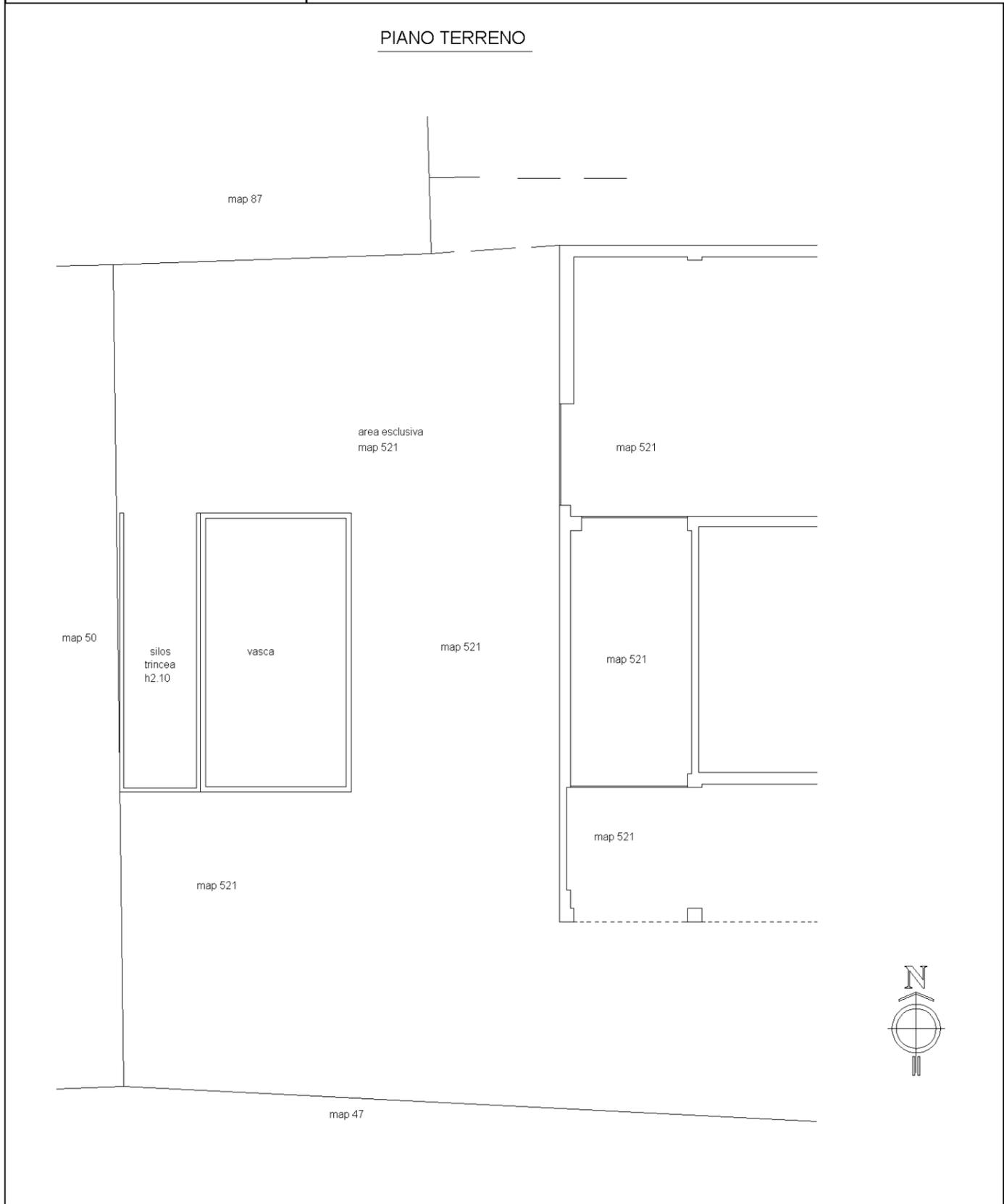
PIANO PRIMO



**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Mantova**

Dichiarazione protocollo n. MN0061097 del 20/12/2019	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Asola	
Strada Saccole Pignole	civ. 1-3
Identificativi Catastali:	Compilata da: Brigatti Ivan
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 30	Prov. Monza E Brianza
Particella: 521	N. 01074
Subalterno: 6	

Scheda n. 4      Scala 1:200



map 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/05/2020 - Comune di ASOLA (A470) - < Foglio: 30 - Particella: 521 - Subalterno: 6 >  
STRADA SACCOLE PIGNOLE n. 1 n. 3 piano: T-1;

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Mantova

Scala 1:200

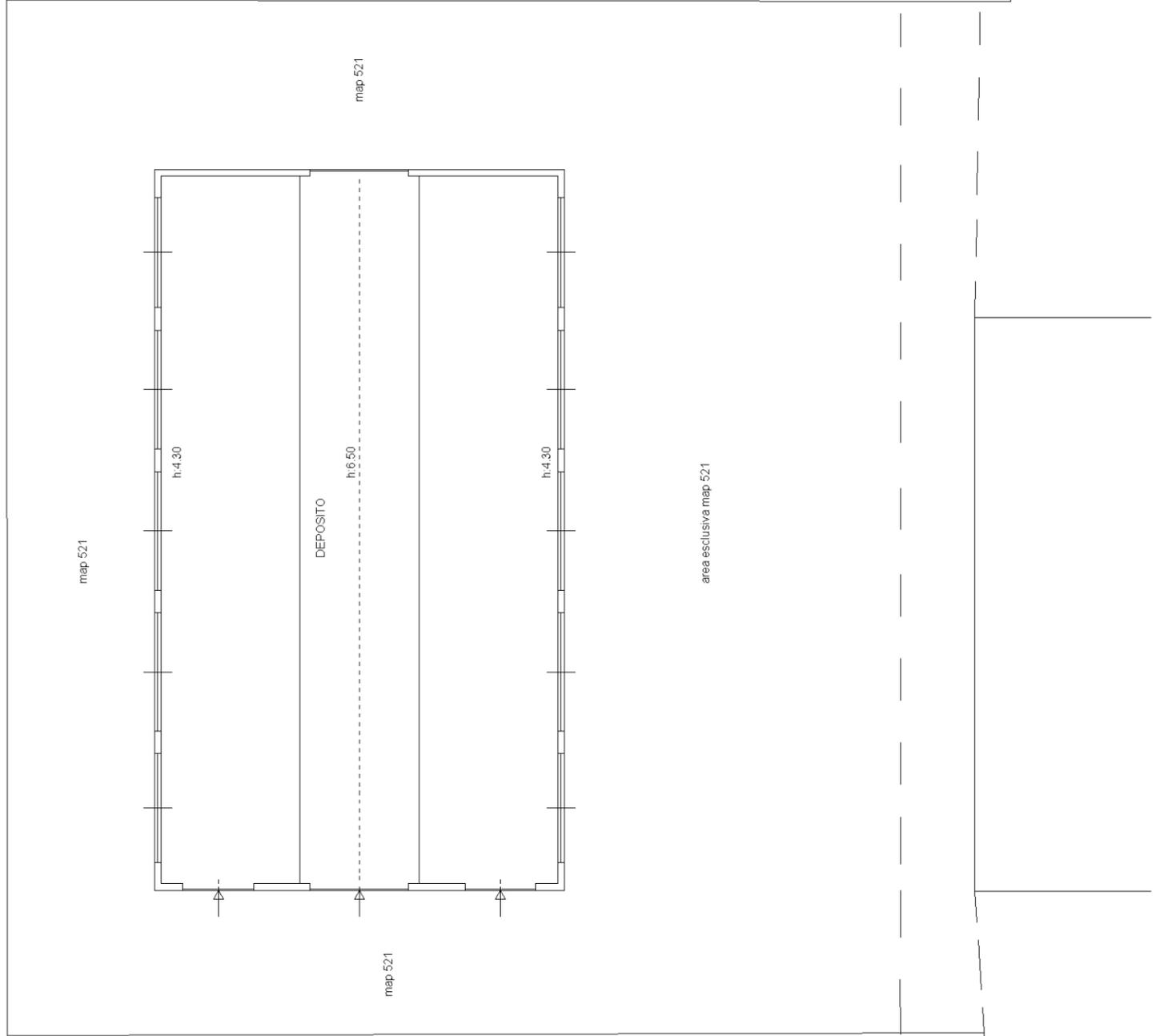
Dichiarazione protocollo n. MN0061097 del 20/12/2019  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Asola  
Strada Saccole Pignole civ. 1-3

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 30  
Particella: 521  
Subalterno: 6

Compilata da:  
Brigatti Ivan  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Monza E Brianza N. 01074

PIANO TERRENO

altra uiu map 87



altra uiu  
map 87

map 521

map 521

altra uiu  
map 87



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Mantova

Scala 1:200

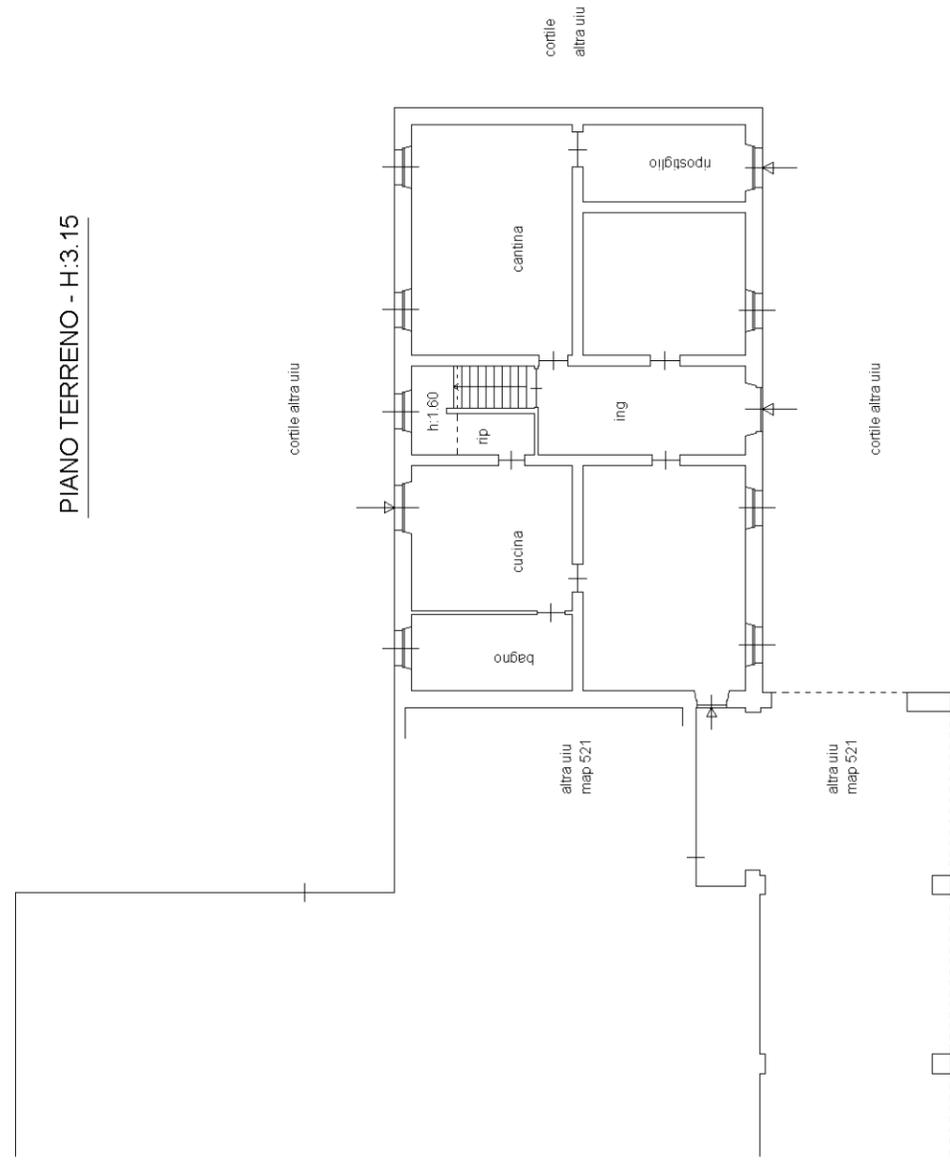
Dichiarazione protocollo n. MN0061098 del 20/12/2019  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Asola  
Strada Saccole Pignole

civ. 1-3

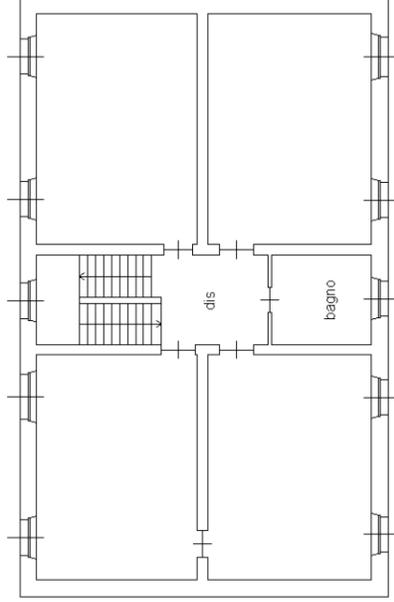
Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 30  
Particella: 521  
Subalterno: 7

Compilata da:  
Brigatti Ivan  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Monza E Brianza  
N. 01074

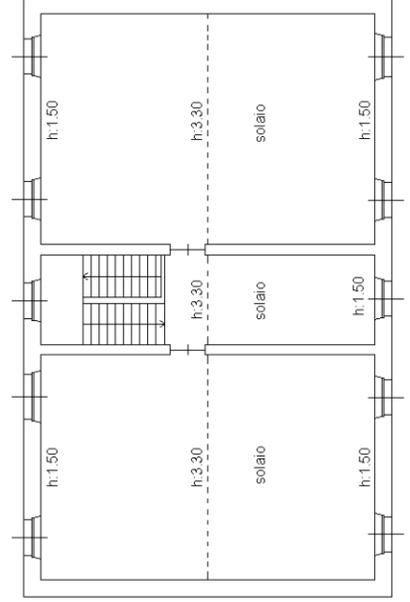
PIANO TERRENO - H:3.15



PIANO PRIMO - H:3.20



PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)





## Scheda tecnica Aree Fabbricabili ricadenti nel Podere San Francesco – Asola (MN)

### DATI URBANISTICI-CATASTALI

- PROV: **MI**
- COMUNE: **ASOLA**
- CATASTO TERRENI: **F.30 M. 47-parte, 50-parte, 87-parte, 197**
- AZZONAMENTO DI PGT: **Area di trasformazione ATR2-8**
- DESTINAZIONE D'USO URBANISTICA: **residenziale**
- SUPERFICIE TERRITORIALE: **mq 39.802**

### SERVITU'

L'immobile, al F.30 M.le 197 è gravato da una servitù di Passaggio (1626/99).

### STATO

Gli immobili sono attualmente affittati.

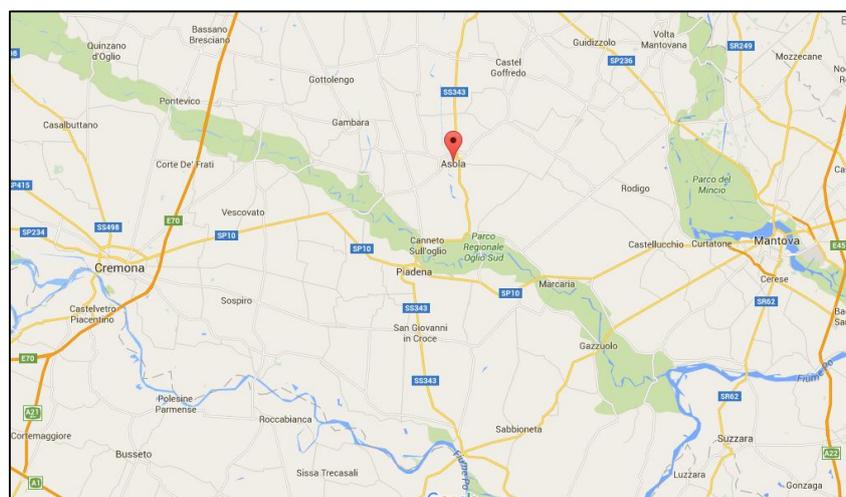


Rappresentazione indicativa dell'area mediante sovrapposizione della carta catastale regionale su base ortofoto. Resta esclusa ogni responsabilità sia della Fondazione Patrimonio che della Fondazione IRCCS in relazione ad eventuali difformità tra base catastale ed ortofoto con lo stato di fatto.

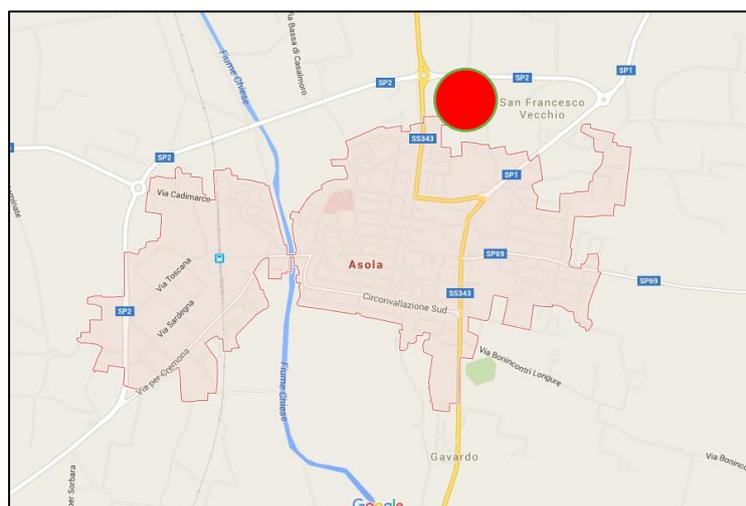


## LOCALIZZAZIONE

Il comune di Asola si trova al centro di un ipotetico quadrilatero ai cui angoli sono: Brescia, Verona, Modena e Piacenza. La cittadina si trova in un contesto prevalentemente agricolo dove l'economia si basa fortemente sull'agricoltura. Provenendo da Milano il collegamento più rapido per raggiungere Asola è l'autostrada A4 - uscita Brescia Centro proseguendo quindi lungo la SP236 direzione Montichiari.



L'area è localizzata nell'estremità Nord del comune nelle adiacenze della strada SP2. Situata al limitare tra il contesto agricolo e l'edificato, il lotto confina a sud con l'ultima area urbanizzata del comune (villette indipendenti e gli edifici dell'istituto superiore d'istruzione) su tutti gli altri lati con altri campi agricoli. Al centro del lotto ma esterna all'area in analisi c'è una fattoria attualmente non abitata.





## STATO DI FATTO

Il terreno, di estensione pari a 39.802 mq, si presenta pianeggiante, in buone condizioni e coltivato. Oltre alla già citata fattoria, che si trova in posizione baricentrica seppure esterna all'area, il lotto è delimitato a nord da un canale artificiale utilizzato per l'irrigazione.



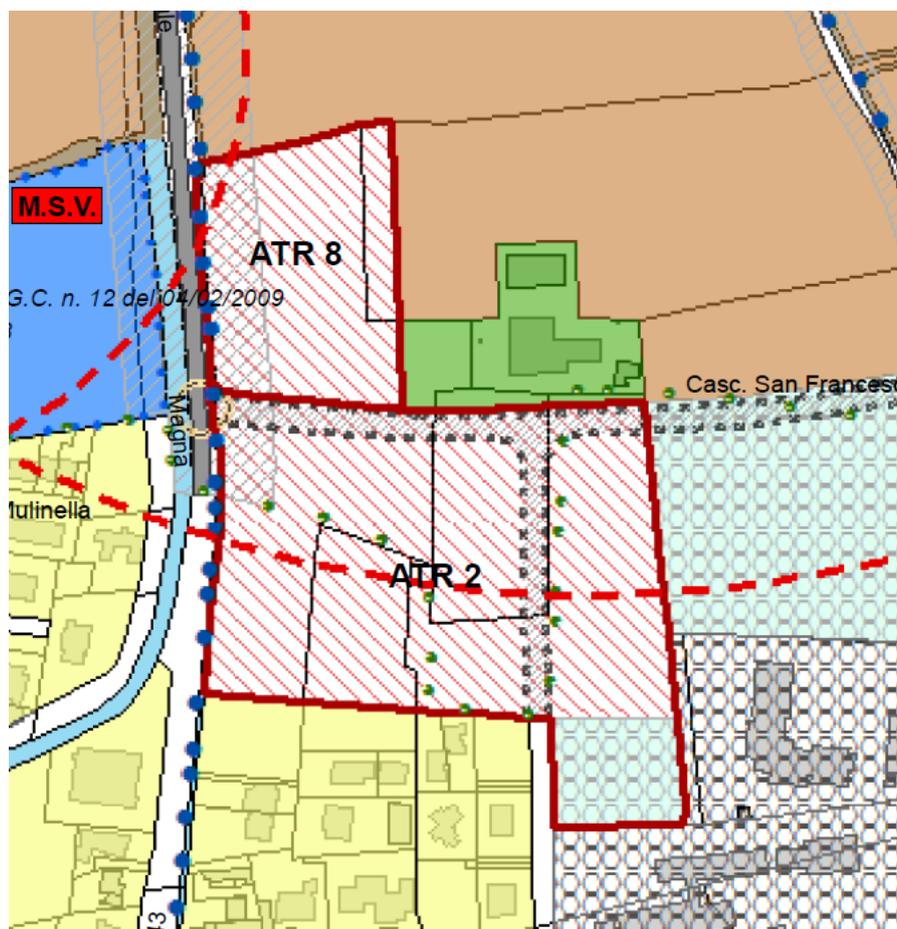


## STRUMENTO URBANISTICO

Lo strumento urbanistico vigente classifica l'ambito in esame come Ambito di Trasformazione ATR2 ed Ambito di Trasformazione ATR8.

All'interno di tali ambiti, destinati prevalentemente a funzioni residenziali ed ad attività con essa compatibili, la realizzazione degli interventi edilizi dovrà avvenire, previo approvazione di strumento di attuazione particolareggiato, nel rispetto dei seguenti parametri:

- ST: 43.200 mq, di cui 32.400 mq relativi all'ATR2 e 10.800 mq relativi all'ATR8
- Indice di edificazione: 0,5 mq/mq, incrementabile sino a 0,30 mq/mq
- Superficie Coperta: 30%
- H max: 3 piani ft



Resta esclusa ogni responsabilità sia della Fondazione Patrimonio che della Fondazione IRCCS in relazione a eventuali inesattezze o incompletezze della suddetta documentazione.

Le informazioni riportate nella presente documentazione, la cui verifica dovrà essere acquisita a cura e spese dei soggetti interessati, non impegnano né la Patrimonio né la Fondazione IRCCS.



Atti n° 1092 del 93 all. 7

SCRITTURA PRIVATA DI COSTITUZIONE SERVITU' DI  
ELETTRODOTTO.

fra l'ENEL - Società per azioni, con sede in Roma - COMPARTIMENTO DI MILANO - ESERCIZIO  
DISTRETTUALE DELLA LOMBARDIA ORIENTALE (Brescia, Via Leonardo da Vinci, 48) come in  
calce rappresentato per procura in data 15-4-1996 n°143.183 di repertorio in autentica  
notaio Dott. Ferruccio Brambilla di Milano, depositato presso lo stesso notaio con  
verbale 143.186/12.807 di repertorio registrato a Milano il 23-4-1996 n°9405 serie1/A,  
e la Ditta: OSPEDALE MAGGIORE DI MILANO con sede in Milano, Via F. Sforza, 28 in  
persona del suo Commissario Straordinario assistito dal Segretario Generale,  
si conviene e si stipula, salvo le approvazioni di cui in fine, quanto segue:

PREMESSO

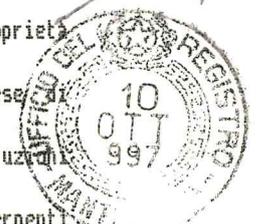
- che l'ENEL - Società per azioni - ha attraversato immobili di ragione dell'Ospedale  
Maggiore di Milano,
- che l'ENEL - Società per azioni - è stato autorizzato con deliberazione regionale n°  
IV/1015 del 1-10-85,

fatto inoltre espresso riferimento al T.U. di legge sulle acque ed impianti elettrici  
del 11-12-1933, n.1775 ed in particolare all'art. 122, che riserva alla proprietà  
concedente il diritto di chiedere al concessionario, a tutte sue cure e spese,  
quest'ultimo, lo spostamento della condotta in caso di innovazioni o di costruzioni  
sul fondo, nonchè alla L. R n°52 del 16-8-82 "Norme in materia di opere concernenti  
linee ed impianti elettrici fino a 150 KV".

Tutto ciò premesso, l'Ospedale Maggiore di Milano, rinnova a far tempo dal 31-7-96 all'  
ENEL - Società per azioni - di attraversare i propri beni con la condotta elettrica  
M.T. e B.T. insieme alla facoltà di mantenere i sostegni e le opere occorrenti, con  
qualsivoglia numero di conduttori e sezione degli stessi, conformemente al tracciato di  
cui la parte concedente dichiara di essere pienamente edotta.

Detta concessione di passaggio si estenderà ad una zona della larghezza specificata

10 OTT 1997  
5316  
620.000



all'articolo 3 e per tutta la lunghezza del tracciato.

1 - La servitù di elettrodotto costituita con questo atto sarà valida finché la linea sarà mantenuta in condizioni di esercizio.

2 - Il corrispettivo per una volta tanto della concessione è di L. 4.450.000.=(quattromilioniquattrocentocinquantamila) che sarà pagato alla restituzione del presente atto debitamente sottoscritto per accettazione.

3 - Beni su cui si costituisce la servitù: Comune Censuario di Asola, mappali 197 e 89 del foglio 30 e 894 del foglio 28 per la linea M.T., mappali 25-39-41 e 43 del foglio 14 per la linea B.T. La zona di servitù è larga costantemente metri 1,00, e cioè metri 0,50 per parte dell'asse della linea per una percorrenza di metri 400 con l'impianto di 5 sostegni in c.a.c. per la linea M.T. e una percorrenza di metri 275 con l'impianto di 4 sostegni in c.a.c. per la linea B.T., come risulta dalle planimetrie allegate che fanno parte integrante del presente atto.

4 - L'ENEL - Società per azioni - è obbligata ad indennizzare l'Ospedale concedente per qualsiasi danno che venisse arrecato alla proprietà per effetto della costituzione e della manutenzione degli impianti elettrici. Gli indennizzi di cui al presente articolo saranno liquidati da tecnici dell'Ospedale d'accordo con l'ENEL - Società per azioni. L'ENEL - Società per azioni - è altresì obbligata ad indennizzare, tenendo d'uopo sollevato l'Ospedale, l'eventuale conduttore dei terreni su cui andranno ad insistere gli impianti per i danni, ivi compresi quelli ai frutti pendenti, provocati allo stesso conduttore tanto durante la manutenzione dell'impianto quanto durante la rimozione del medesimo.

5.- L'ENEL - Società per azioni - si obbliga a tenere sollevato ed indenne l'Ospedale concedente da ogni e qualsiasi responsabilità per i danni che potessero essere comunque e a chiunque causati dagli impianti o dalla loro manutenzione di cui alla presente

6 - In caso di spostamento degli impianti elettrici o demolizione degli stessi, il concessionario dovrà provvedere al ritiro e sgombero di ogni cosa ostacolante il libero uso della proprietà dei fondi, rimettendo i medesimi in pristino stato a tutte sue cure e spese.

7 - Le piante che a giudizio dell'ENEL - Società per Azioni - potessero arrecare danno alla trasmissione dell'energia elettrica potranno venire in ogni tempo abbattute dallo stesso concessionario, rimanendo però esse a completa disposizione della proprietà, la quale si obbliga a non sostituire in avvenire alle piante abbattute altre piante che possano comunque ingombrare l'esercizio della servitù. Si conviene fin da ora che l'area sgombra da piante sarà una striscia della larghezza di metri 6,50 per parte dell'asse della linea per la linea M.T. e di metri 0,50 per la linea B.T.

8 - Lungo la zona specificata all'articolo 3 l'ENEL - Società per azioni - avrà pure facoltà, quando occorra, di libero accesso, passaggio e transito per i suoi dipendenti, allo scopo di sorvegliare, mantenere e riparare la condotta medesima, i sostegni ed accessori.

9 - Tutte le spese, imposte e tasse afferenti e conseguenti alla presente scrittura, nessuna esclusa, compresa quella relativa all'eventuale atto pubblico, sono a carico dell'ENEL - Società per Azioni.

10 - Il presente contratto diverrà efficace per l'Ospedale concedente al conseguimento delle approvazioni di legge.

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO.



8 OTT. 1997

**OSPEDALE MAGGIORE DI MILANO**

Il Commissario Straordinario

Il Segretario Generale

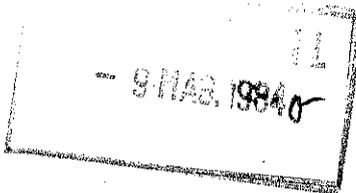
**ENEL**

Direzione Distribuzione Lombardia

ZONA DI MANTOVA

D. Piattini

20 aprile 1984



Al Sindaco del Comune di

46041 ASOLA

p.c.

Agli Affittuari

Zilia Francesco e figlio Basilio

Podere S. Francesco Nuovo

46041 ASOLA

"

Al geom. Gino Targanti

Studio Tecnico

46041 ASOLA

Oggetto: P.R.P. Area nord nel Capoluogo di Asola - Capozzagna di comunicazione ciclo-pedonale con le nuove scuole medie superiori.

Esaminata la richiesta di codesta Amministrazione di pari oggetto e visto al riguardo il parere favorevole espresso dagli affittuari, con la presente si autorizza l'uso della capozzagna alle seguenti, particolari condizioni:

- 1) la capozzagna dovrà essere utilizzata quale comunicazione ciclo-pedonale solamente da parte degli utenti delle vicine scuole medie superiori;
- 2) la capozzagna in oggetto dovrà essere conservata nello stato attuale; nessuna modifica potrà essere eseguita senza la preventiva autorizzazione dell'Ente proprietario. Va fatto presente inoltre che detta capozzagna continuerà ad essere utilizzata da persone e mezzi agricoli attinenti al podere S. Francesco Nuovo;
- 3) il Comune provvederà direttamente alla manutenzione e pulizia della capozzagna, evitando, per quanto possibile, che durante il transito vengano gettati rifiuti quali carta, sacchetti di plastica, ecc.;

- 4) il Comune si assume qualsiasi ed ogni responsabilità derivante al le persone e cose dal transito in questione, tenendo al riguardo sollevato l'Ospedale, nonché gli affittuari, per i danni che potessero essere a chiunque causati e da chiunque richiesti;
- 5) il Comune si impegna a rifondere direttamente agli affittuari eventuali danni che dovessero derivare dal transito in oggetto, tenendo sollevato al riguardo l'Ospedale proprietario.

L'Ospedale Maggiore di Milano potrà, in ogni momento, mediante semplice preavviso di giorni 30 dato con lettera raccomandata, recedere dalla presente concessione, senza peraltro dover rimborsare al Comune nessuna delle spese sostenute per la manutenzione, pulizia ed altro riguardante la capozzagna.

L'autorizzazione viene da questo Istituto concessa a codesta Amministrazione nello spirito di fattiva collaborazione tra Enti pubblici, nonché, in particolare, a motivo dei buoni rapporti in corso.

In attesa di formale accettazione da parte di codesto Comune, si porgono distinti saluti.

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE



326

19

ATTI 757/99  
46/10/03

324

VIC.

87

176

45

46

CASCINA S. FRANCESCO

SACCOLE

FOG. 3

47

89

197

BRESCIANA

PROV.

STRADA

50

145

PIGNOLE

377

378

ATTI  
1000/99  
11/12/05

COLATORE

VO

894

FOG. 28