

CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA  
Settore Innovazione Digitale, Comunicazione, Provveditorato e  
Patrimonio Servizio Provveditorato e Patrimonio  
via Zamboni 13 40126 Bologna

**SCHEDA IMMOBILE**  
**TERRENI TENUTA SOZZURRO**  
**COMUNE DI CASTEL DEL RIO**



## **INDICE**

1. Premessa
2. Dati catastali
3. Accesso ai fabbricati
4. Descrizione urbanistica
5. Documentazione fotografica

## 1. Premessa

Il Nuovo Circondario Imolese è parte della Città Metropolitana di Bologna, a sud-est del capoluogo, a confine con i territori delle province di Ravenna e Firenze. Il territorio presenta una varietà morfologica: pianura collina e pedemontano. Nello specifico, i terreni oggetto della presente stima sono posti nel territorio del Comune di Castel del Rio in località Sozzurro, e distano circa 7 km dal centro del paese. L'area è caratterizzata da una scarsa urbanizzazione in cui sono presenti tradizionali attività agricole, allevamento e silvicoltura. L'accesso ai terreni della tenuta avviene normalmente dalla strada comunale Via Panoramica, attualmente interrotta a causa degli eventi climatici del maggio 2023.

I terreni, costituiti da vari appezzamenti di forma irregolare e frastagliata, sono situati sul versante destro della valle del torrente Santerno e in confine con esso, a un'altitudine compresa tra i 180 e i 718 m.s.l.m.

L'area possiede giacitura di collina, la sua estensione complessiva è di ha 183,5154

Le destinazioni prevalenti delle colture sono bosco e seminativo, una parte ha destinazione pascolo e un'altra è incolto.



*Localizzazione dei terreni su mappa di rilievo*

## 2. Dati catastali

I terreni interessati all'alienazione sono censiti al Catasto Terreni, nel Comune di Castel del Rio, con i seguenti dati:

FOGLIO	MAPPALE	QUALITA' CATASTALE	QUALITA DA ORTOFOTO	SUPERFICIE HA	
31	85	AA	bosco ceduo	bosco	0,8612
31	85	AB	pascolo arbor.	bosco	0,0416
31	88		incolto produttivo	incolto	1,2466
31	106	AA	seminativo	seminativo	0,0282
31	106	AB	bosco ceduo	bosco	0,1218
31	108	AA	bosco ceduo	bosco	2,9365
31	108	AB	pascolo arbor.	bosco	0,0175
31	109		bosco ceduo	bosco	6,7224
31	123		incolto produttivo	bosco	0,3120
31	126		bosco ceduo	bosco	0,1900
31	128		incolto produttivo	bosco	0,0906
31	129	AA	seminativo	bosco	0,0035
31	129	AB	bosco ceduo	bosco	1,0805
31	134	AA	incolto produttivo	bosco	0,0739
31	134	AB	pascolo arb.	bosco	0,1641
31	135	AA	bosco ceduo	bosco	0,0330
31	135	AB	pascolo arb	bosco	0,1740
31	152		semin. arbor.	incolto	0,6828
31	153		seminativo	bosco	0,8888
31	154		seminativo	bosco	0,5496
31	156		seminativo	bosco	0,1190
31	157		seminativo	seminativo	0,3102
31	161		seminativo	seminativo	0,0820
31	162		bosco ceduo	bosco	0,4256
31	163		seminativo	seminativo	1,5150
31	165		seminativo	seminativo	2,3506
31	168		seminativo	bosco	0,3642
31	169		seminativo	seminativo	0,1496
31	171		seminativo	bosco	0,2440
31	172		seminativo	bosco	0,1848
31	173	AA	seminativo	bosco	0,0244
31	173	AB	bosco ceduo	bosco	0,0876
31	191		pascolo cespugl.	incolto	0,1050
31	192		pascolo arbor.	incolto	0,1820
31	199		seminativo	seminativo	0,4124
31	200		seminativo	seminativo	0,1404
31	201		seminativo	seminativo	0,1990
31	239	AA	bosco ceduo	bosco	0,0080
31	239	AB	pascolo arb.	bosco	0,1300
32	4		bosco ceduo	bosco	0,7350

32	20	AA	cast. frutto	cast. frutto	0,4200
32	20	AB	seminativo	bosco	0,1760
32	21		bosco ceduo	bosco	0,2130
32	22	AA	seminativo	bosco	0,1300
32	22	AB	bosco ceduo	bosco	1,0800
32	28		seminativo	seminativo	2,3194
32	29		seminativo	seminativo	2,2720
32	30		seminativo	seminativo	0,0780
32	31	AA	seminativo	bosco	0,1394
32	31	AB	bosco ceduo	bosco	3,6562
32	32	AA	seminativo	seminativo	0,6200
32	32	AB	pascolo	incolto	0,6955
32	33	AA	seminativo	seminativo	1,4000
32	33	AB	frutteto	seminativo	0,1430
32	34		bosco ceduo	incolto	0,0572
32	35		seminativo	incolto	0,2650
32	36		seminativo	seminativo	0,7361
32	37		seminativo	seminativo	0,1864
32	39		cast. frutto	cast. frutto	0,3642
32	40		pascolo arbor.	bosco	0,0332
32	41	AA	bosco ceduo	bosco	0,4789
32	41	AB	pascolo arbor.	bosco	0,0339
32	42	AA	bosco ceduo	bosco	0,4817
32	42	AB	pascolo arbor.	bosco	0,0267
32	53		seminativo	seminativo	2,8460
32	54		incolto produttivo	incolto	0,1374
32	57		incolto produttivo	incolto	0,2806
32	62	AA	bosco ceduo	bosco	0,2658
32	62	AB	pascolo	bosco	0,0012
32	63	AA	seminativo	incolto	0,1200
32	63	AB	bosco ceduo	incolto	0,4800
32	64		seminativo	seminativo	1,2764
32	65		seminativo	seminativo	0,1004
32	67		seminativo	seminativo	1,2780
32	68		pascolo arbor.	incolto	0,0760
32	69		seminativo	seminativo	1,0050
32	71		pascolo arbor.	incolto	0,2160
32	72		seminativo	seminativo	0,6157
32	73		seminativo	seminativo	0,0582
32	74		seminativo	seminativo	0,1758
32	75		seminativo	seminativo	1,4794
32	76		incolto produttivo	incolto	0,2228
32	77	AA	bosco ceduo	bosco	0,2351
32	77	AB	pascolo arbor.	bosco	0,0021
32	78	AA	bosco ceduo	bosco	1,3928
32	78	AB	pascolo arbor.	bosco	0,3498
32	79	AA	seminativo	seminativo	0,3376
32	79	AB	bosco ceduo	bosco	1,2754
32	81	AA	bosco ceduo	bosco	0,0357

32	81	AB	pascolo arbor.	bosco	0,1493
32	82	AA	bosco ceduo	bosco	0,5680
32	82	AB	pascolo arbor.	bosco	0,2430
32	83	AA	seminativo	incolto	0,0268
32	83	AB	bosco ceduo	incolto	0,4589
32	83	AC	pascolo arbor.	incolto	0,8789
32	84	AA	bosco ceduo	bosco	0,5428
32	84	AB	pascolo arbor.	bosco	0,1382
32	85	AA	bosco ceduo	bosco	0,6342
32	85	AB	pascolo arbor.	bosco	0,1394
32	86	AA	bosco ceduo	bosco	3,0829
32	86	AB	pascolo arbor.	bosco	0,3221
32	87		bosco ceduo	bosco	0,4636
32	88		pascolo arbor.	bosco	3,4830
32	89	AA	bosco ceduo	bosco	4,8994
32	89	AB	pascolo arbor.	bosco	0,2094
32	90		bosco ceduo	bosco	0,4492
32	97		seminativo	seminativo	1,0880
32	99	AA	cast. frutto	cast. frutto	0,2000
32	99	AB	bosco ceduo	bosco	0,1600
32	101		seminativo	seminativo	0,8830
32	102		cast. frutto	incolto	1,8200
32	115		seminativo	seminativo	1,4817
39	1	AA	seminativo	bosco	0,0974
39	1	AB	bosco ceduo	bosco	0,2704
39	2	AA	seminativo	seminativo	0,0600
39	2	AB	bosco ceduo	bosco	0,1280
39	3	AA	seminativo	seminativo	0,0700
39	3	AB	bosco ceduo	bosco	0,0700
39	4		seminativo	seminativo	0,1064
39	10		seminativo	seminativo	3,0198
39	14	AA	seminativo	seminativo	0,2600
39	14	AB	vigneto	seminativo	0,0550
39	15		area fabbr. dem.	seminativo	0,0634
39	17		seminativo	seminativo	0,0168
39	23		seminativo	seminativo	0,5614
39	24		seminativo	seminativo	0,2136
39	26		seminativo	seminativo	0,1830
39	28		seminativo	seminativo	0,6994
39	81		pascolo arbor.	incolto	0,0256
39	131		cast. frutto	cast. frutto	1,8900
39	139		cast. frutto	cast. frutto	1,0078
39	152		cast. frutto	cast. frutto	1,0688
41	1		pascolo arb.	incolto	1,1318
41	2		seminativo	incolto	1,5408
41	3		bosco ceduo	bosco	0,1600
41	4		bosco ceduo	incolto	0,8586
41	5	AA	cast. frutto	cast. frutto	0,5000
41	5	AB	pascolo arb.	incolto	0,1944

41	7	AA	cast. frutto	cast. frutto	1,4400
41	7	AB	bosco ceduo	bosco	3,2300
41	8		bosco ceduo	bosco	4,5276
41	9		seminativo	seminativo	0,6352
41	11	AA	bosco ceduo	bosco	5,8285
41	11	AB	pascolo arb.	bosco	0,4225
41	12	AA	cast. frutto	cast. frutto	0,2200
41	12	AB	seminativo	seminativo	0,0616
41	14	AA	cast. frutto	cast. frutto	0,5800
41	14	AB	seminativo	seminativo	0,0758
41	15	AA	bosco ceduo	bosco	0,8109
41	15	AB	pascolo arb.	bosco	0,0033
41	16		incolto ster.	bosco	0,1718
41	17	AA	pascolo arb.	bosco	0,0244
41	17	AB	bosco ceduo	bosco	0,0240
41	45		incolto ster.	incolto	1,9568
41	46	AA	bosco ceduo	bosco	0,3588
41	46	AB	pascolo arb.	incolto	0,1648
42	1	AA	seminativo	seminativo	0,5000
42	1	AB	frutteto	seminativo	0,0524
42	2		seminativo	seminativo	0,1370
42	3	AA	bosco ceduo	bosco	0,5967
42	3	AB	pascolo arb.	bosco	0,0381
42	17	AA	cast. frutto	cast. frutto	2,0400
42	17	AB	bosco ceduo	bosco	0,7892
42	18		cast. frutto	cast. frutto	0,6184
42	24		cast. frutto	cast. frutto	0,8058
42	25	AA	bosco ceduo	bosco	0,1974
42	25	AB	pascolo arb.	bosco	0,1566
42	26	AA	cast. frutto	cast. frutto	1,4400
42	26	AB	seminativo	bosco	0,2208
42	27		cast. frutto	cast. frutto	0,7144
42	28		cast. frutto	bosco	0,2048
42	29		bosco ceduo	bosco	0,1398
42	30		seminativo	bosco	0,1914
42	31	AA	bosco ceduo	bosco	4,5640
42	31	AB	pascolo arb.	incolto	0,1144
42	32	AA	bosco ceduo	bosco	0,1935
42	32	AB	pascolo arb.	incolto	0,6901
42	58	AA	bosco ceduo	bosco	2,7912
42	58	AB	pascolo arb.	incolto	0,5318
42	59		incolto prod.	incolto	1,6668
42	60		incolto ster.	incolto	0,6578
42	61		seminativo	seminativo	0,2144
42	62		seminativo	seminativo	0,3880
42	63		seminativo	seminativo	0,4410
42	64		incolto prod.	incolto	2,0500
42	70		seminativo	incolto	0,4932
42	71		seminativo	seminativo	0,2394

42	72		seminativo	seminativo	3,6214
42	73		seminativo	seminativo	0,0752
42	74		seminativo	seminativo	0,1892
42	75		bosco ceduo	bosco	0,0812
42	76		seminativo	bosco	0,9224
42	77		bosco ceduo	bosco	0,5970
42	78	AA	seminativo	incolto	0,3000
42	78	AB	bosco ceduo	bosco	11,1780
42	79		seminativo	seminativo	0,3366
42	82		seminativo	incolto	1,7090
42	100		incolto prod.	incolto	1,1522
42	101	AA	seminativo	bosco	0,2928
42	101	AB	bosco ceduo	bosco	5,9102
42	101	AC	pascolo arb.	bosco	0,4414
42	103		seminativo	seminativo	1,2912
42	104	AA	seminativo	bosco	0,0500
42	104	AB	bosco ceduo	bosco	0,5754
42	105		seminativo	incolto	0,1490
42	106		seminativo	seminativo	0,7494
42	107		seminativo	seminativo	0,8516
42	108	AA	seminativo	bosco	0,1800
42	108	AB	bosco ceduo	bosco	0,5716
42	109		seminativo	seminativo	0,1644
42	110	AA	seminativo	bosco	0,1482
42	110	AB	bosco ceduo	bosco	0,4528
42	111	AA	seminativo	bosco	0,0015
42	111	AB	bosco ceduo	bosco	0,2555
42	112		seminativo	seminativo	0,9790
42	113		seminativo	seminativo	0,1600
42	114		bosco ceduo	bosco	0,0758
42	115		bosco ceduo	bosco	0,0870
42	116	AA	cast. frutto	cast. frutto	0,3000
42	116	AB	seminativo	bosco	0,0906
42	117	AA	cast. frutto	cast. frutto	0,0500
42	117	AB	seminativo	bosco	0,1692
42	118	AA	bosco ceduo	bosco	0,4209
42	118	AB	pascolo arb.	bosco	0,0481
42	119		cast. frutto	cast. frutto	0,4914
42	120	AA	bosco ceduo	bosco	0,1467
42	120	AB	pascolo arb.	bosco	0,0743
42	122		seminativo	incolto	1,2516
42	123		bosco ceduo	incolto	0,2816
42	126		bosco ceduo	bosco	1,0222
42	127		seminativo	bosco	0,6532
42	128		bosco ceduo	bosco	0,1152
42	129		bosco ceduo	bosco	1,5498
42	141		bosco ceduo	bosco	3,6974
42	142		seminativo	bosco	1,0074
42	143		seminativo	bosco	0,1668



42	144	AA	bosco ceduo	bosco	0,4422
42	144	AB	pascolo arb.	incolto	0,0020
42	145		seminativo	bosco	1,1656
42	146		seminativo	bosco	0,2590
42	152	AA	bosco ceduo	bosco	0,2269
42	152	AB	pascolo arb.	incolto	0,0271
42	153		bosco ceduo	bosco	0,8408
42	154		pascolo arb.	bosco	0,2214

L'estensione dei terreni oggetto di stima è di ha 183,5154

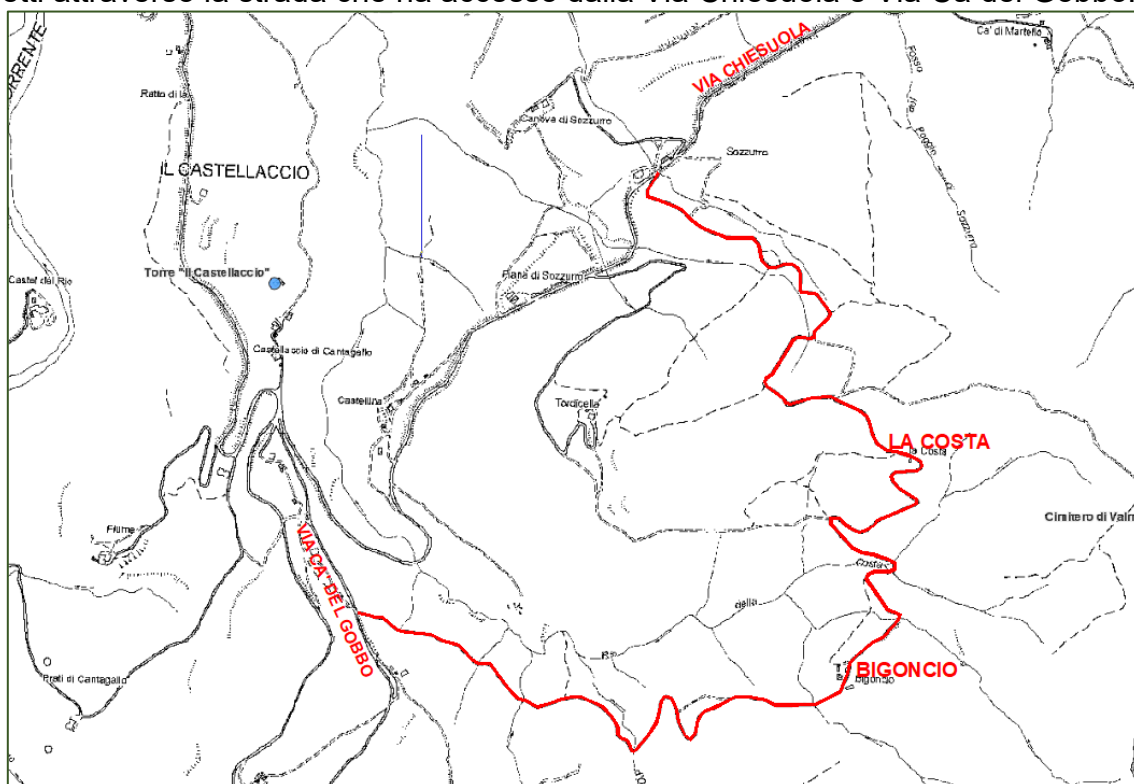
La ripartizione tra le colture reali risulta la seguente:

qualità	superficie ha
seminativo	41,3439
incolto	39,8023
bosco	93,1226
cast. frutto	9,2466

I mappali oggetto della presente stima evidenziati con il colore rosso sono stati interessati da movimenti franosi in conseguenza degli eventi meteorologici del maggio 2023.

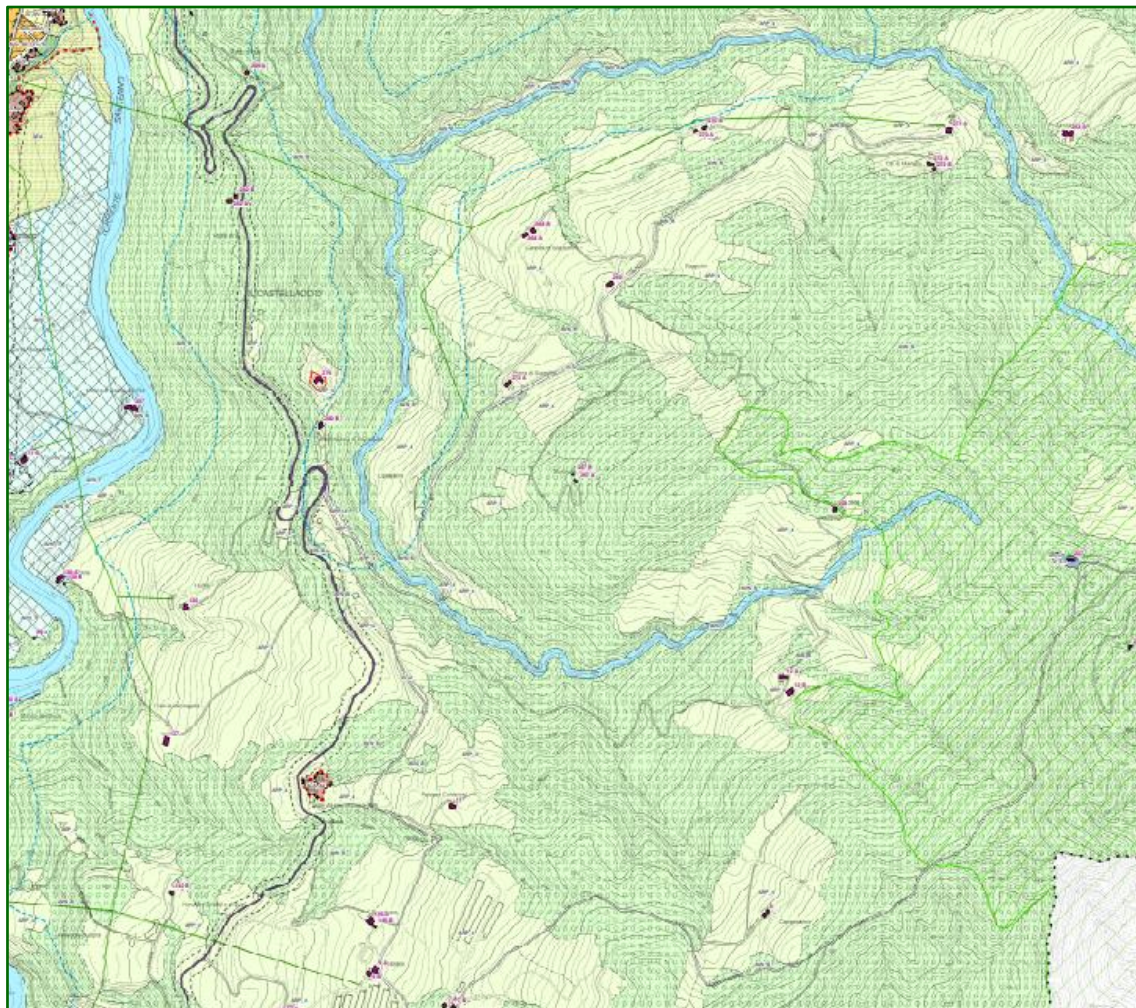
### 3. Accesso ai fabbricati "La Costa" e "Il Bigoncio"

Non fanno parte di questa valutazione estimativa i fabbricati sopracitati più annesse pertinenze, precisamente sono i mappali 65-69-147-151-157-159-160-161-162 del foglio 42. In sede di alienazione verrà istituita servitù di passaggio pedonale e carrabile ai mappali suddetti attraverso la strada che ha accesso dalla Via Chiesuola e Via Cà del Gobbo.



*Individuazione del passaggio per accedere ai fabbricati "La Costa" e "Bigoncio"*

## 4. Descrizione urbanistica



Estratto Tav. 1a RUE-Classificazione del territorio urbanizzato e rurale

### TERRITORIO RURALE (RUE NTA Tomo III Titolo 4)

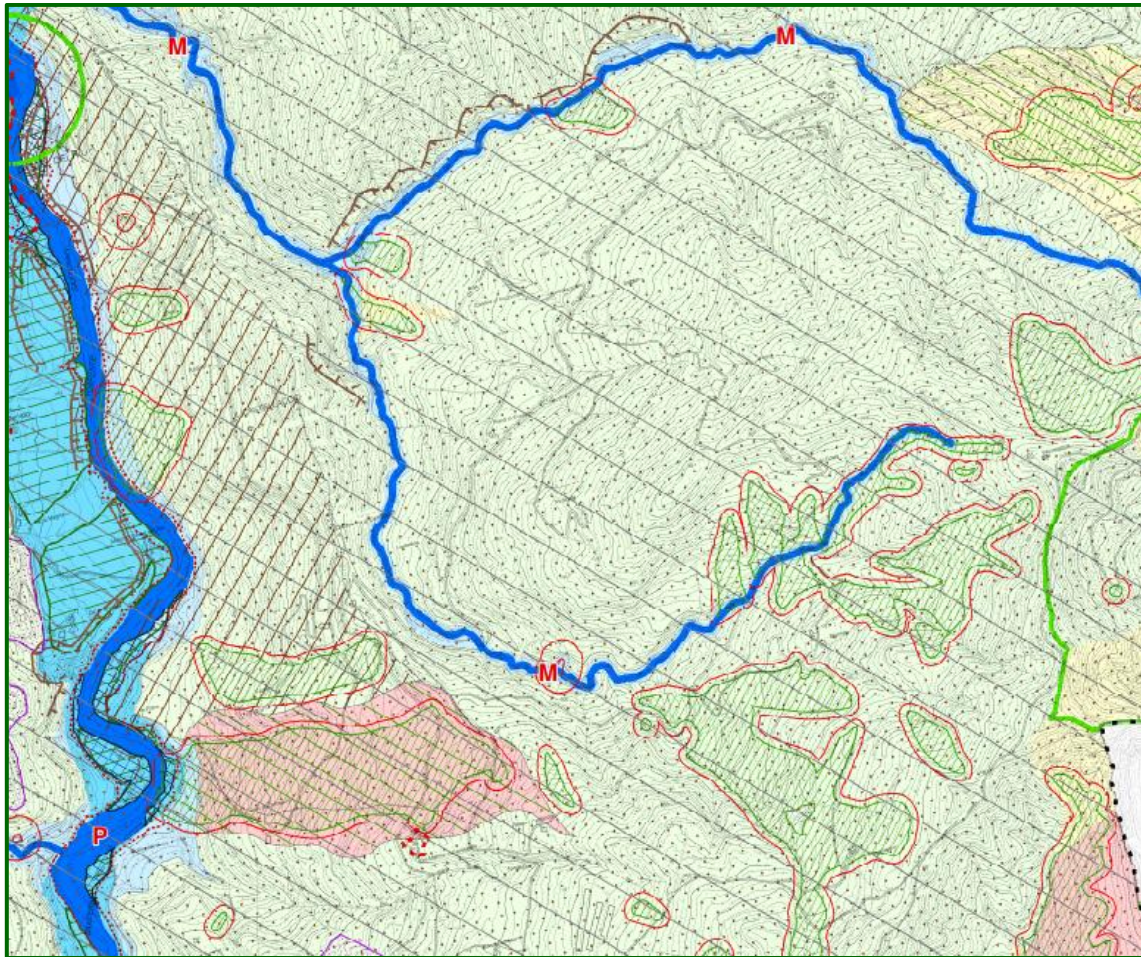
	AVP_1 - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola della Pianura		AVP_4 - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola dell'Alta Collina
	AVP_2N - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola della Via Emilia Nord		ARP_1 - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico della Pianura
	AVP_2S - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola della Via Emilia Sud		ARP_3 - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico Pedecollinare
	AVP_3 - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola Pedecollinare		ARP_4 - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico dell'Alta Collina

### SISTEMA AMBIENTALE

	AVN_F - Fiumi (PSC NTA art. 3.1.1)		AVN_C - Calanchi (PSC NTA art. 2.1.2)
	AVN_CS - Canali storici (PSC NTA art. 2.2.10)		AVN_S - Salse (PSC NTA art. 2.1.9)
	AVN_TF - Ambiti agricoli di tutela fluviale (PSC NTA art. 3.1.2)		Fasce di tutela acque pubbliche (D.Lgs. 42/2004) (PSC NTA art. 2.1.14)
	AVN_AP - Aree protette		Parchi regionali e provinciali, riserve naturali regionali (PSC NTA art. 2.1.5)
	AVN_B - Sistema forestale e boschivo (PSC NTA art. 2.1.3)		Rete Natura 2000: Zone di Protezione Speciale (ZPS), Siti di Importanza Comunitaria (SIC) (PSC NTA art. 2.1.4)





Gli strumenti urbanistici del Comune di Castel del Rio (PSC/RUE) individuano i terreni alla Tav 1\_4 del Rue come segue:

ARP\_4 "Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico dell'Alta Collina", art. 5.6.8 PSC e art. 4.1.1 RUE;  
 AVN\_B "Sistema forestale e boschivo" art. 2.1.3 RUE;  
 AVN\_TF "Ambiti agricoli di tutela fluviale" art.3.1.2 PSC;  
 "Fasce di tutela acque pubbliche" art. 2.1.14 PSC;















Estratto Tav. 3 PSC-Tutele relative a vulnerabilità e sicurezza del territorio

**Zone di tutela da rischi naturali delle reti idrografica**





-  Aree ad alta probabilità di inondazione (art. 3.1.5)
-  Aree a rischio di inondazione - 200 anni (art. 3.1.6)
-  Aree per interventi idraulici strutturali (art. 3.1.7)
-  Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura (art. 3.1.10)

**Zone di tutela della qualità delle risorse idriche**




-  Sorgenti (art. 3.1.8)
-  Pozzi idropotabili (art. 3.1.8)
-  Captazioni idropotabili (art. 3.1.8)
-  Zone di rispetto di sorgenti, pozzi e captazioni (art. 3.1.8)
-  Aree di ricarica diretta della falda (tipo A) (art. 3.1.9)
-  Aree di ricarica indiretta della falda (tipo B) (art. 3.1.9)
-  Zone a monte delle aree a ricarica diretta della falda (tipo C) (art. 3.1.9)
-  Zone perifluviali (tipo D) (art. 3.1.9)
-  Terrazzi alluvionali (art. 3.1.9)
-  Aree di ricarica del territorio collinare e montano (art. 3.1.12)
-  Aree di alimentazione delle sorgenti - certe (art. 3.1.12)
-  Aree di alimentazione delle sorgenti - incerte (art. 3.1.12)

**Zone di tutela dei versanti e sicurezza idrogeologica**





Aree a rischio da frana perimetrate e zonizzate (art. 3.2.1)

-  Aree in dissesto
-  Aree di possibile evoluzione del dissesto
-  Aree di possibile influenza del dissesto
-  Aree da sottoporre a verifica
-  Aree di influenza sull'evoluzione del dissesto






**Attitudini alle trasformazioni edilizie e urbanistiche (art. 3.2.2)**

-  Unità Idromorfologica Elementare non idonea ad usi urbanistici
-  Unità Idromorfologica Elementare da sottoporre a verifica
-  Unità Idromorfologica Elementare idonea o con scarse limitazioni ad usi urbanistici

**Aree a rischio di frana da sottoporre a verifica (art. 3.2.2)**

-  Unità Idromorfologica Elementare a rischio molto elevato (R4)
-  Unità Idromorfologica Elementare a rischio elevato (R3)
-  Unità Idromorfologica Elementare a rischio medio (R2)
-  Unità Idromorfologica Elementare a rischio moderato (R1)

**Sistema dei dissesti di versante**

-  Frane attive (art. 3.2.3)
-  Frane quiescenti (art. 3.2.3)
-  Fasce di salvaguardia delle frane (art. 3.2.3)
-  Vincolo idrogeologico (art. 3.2.4)
-  Scarpate (art. 3.2.5)

La tavola 3 del PSC (vulnerabilità e sicurezza del territorio) individua i terreni come segue:

- “Fasce di tutela fluviale” art. 3.1.2;
- “Fasce di pertinenza fluviale” art. 3.1.3;

“Aree ad alta probabilità di inondazione” art. 3.1.5;  
“Aree a rischio di inondazione - 200 anni” art. 3.1.6;  
“Aree di ricarica del territorio collinare e montano” art. 3.1.12;  
“Unità Idromorfologica Elementare non idonea ad usi urbanistici” art. 3.2.2;  
“Unità Idromorfologica Elementare a rischio medio (R2)” art. 3.2.2;  
“Unità Idromorfologica Elementare a rischio moderato (R1)” art. 3.2.2;  
“Frane quiescenti (art. 3.2.3)” art. 3.2.3;  
“Fasce di salvaguardia delle frane” art. 3.2.3;  
“Vincolo idrogeologico” art. 3.2.4;

## 5. Documentazione fotografica

