2. Descrizione del Complesso Immobiliare

L'immobile è censito al Nuovo Catasto Edilizio del Comune di Bisceglie al Foglio 4, particella 3, sub. 1, categoria catastale B/2 "Case di cura ed ospedali senza fine di lucro".

Figura 2.1: Comune di Bisceglie – Estratto Planimetria Catastale

Di seguito un prospetto riepilogativo con indicazione degli identificativi catastali di ogni immobile costituente il complesso in esame:

Tabella 1: identificazione catastale fabbricati

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale	Consistenza catastale (mc)	Rendita (Euro)
4	3	1	B/2 "Case di cura ed ospedali senza fine di lucro"	10.897	10.692,88

Tabella 2: identificazione catastale terreni

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza catastale (mq)	Rendita (Euro)
4	3	Ente Urbano	n.a.	11.474	n.a.

Figura 2.2: Comune di Bisceglie – Vista Aerea

Ubicazione

L'immobile è localizzato su Via G. Bovio, 427/429, nella zona semiperiferica del Comune di Bisceglie. Il contesto circostante è caratterizzato dalla presenza di fabbricati destinati ad abitazioni stagionali e/o ad attività turistico ricettive.

L'accessibilità è garantita da una buona rete viaria che consente di accedere inoltre a grandi arterie stradali quali la Statale 16 Bis e le autostrade A14 – A16.

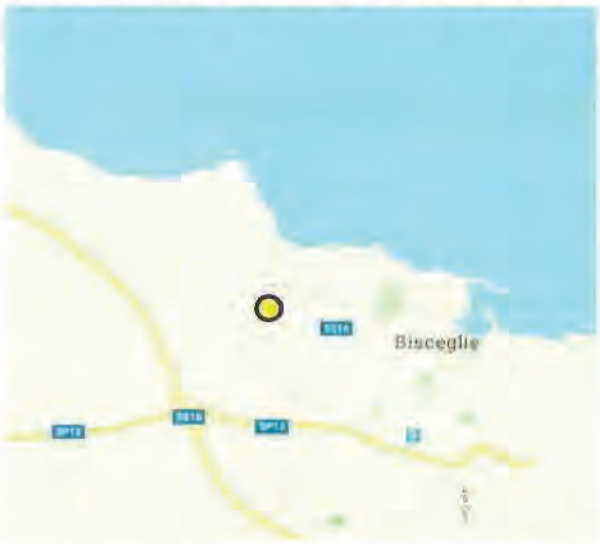


Figura 2.3: Ubicazione dell'immobile – inquadramento a scala provinciale

Figura 2.4: Ubicazione dell'immobile – inquadramento a scala regionale

Figura 2.5: Ubicazione dell'immobile – inquadramento a scala urbana

Descrizione e consistenze

La proprietà oggetto di analisi si compone di due fabbricati adiacenti realizzati in epoche diverse:

- La Villa, edificata nei primi anni nel Novecento, in stile Liberty e nota come "ex Alloggio Suore". Il corpo di fabbrica si articola su due livelli fuori terra ed uno interrato e sviluppa una superficie complessiva lorda di circa 670 mq.
- Un corpo di fabbrica noto come "ex Centro di Riabilitazione", realizzato successivamente in adiacenza alla Villa. Il fabbricato si articola su tre livelli fuori terra ed uno interrato: piano rialzato, piano primo, piano secondo ed un piano interrato e sviluppa una superficie complessiva lorda di circa 2000 mq.

Sono inoltre presenti alcuni edifici di servizio che costituiscono accessori funzionali all'intero complesso ospedaliero destinati a guardiola di accesso, uffici, cabina elettrica e capanno attrezzi che sviluppano una superficie lorda di circa 230 mq.

Il tutto è completato da un parco circostante che accoglie vegetazione di medio e alto fusto per una superficie complessiva di 9.750 mq, di cui 800 mq destinati a parcheggio asfaltato.

Di seguito un prospetto riepilogativo con indicazione, per ciascun padiglione, delle principali caratteristiche:

Tabella 3: Breakdown Superfici

Corpo	Piano	Superficie Lorda (mq)
Edificio Alloggio Suore	Seminterrato	225,00
	Rialzato	225,00
	Primo	225,00
	Sub Totale	**675,00**
Edificio Centro di Riabilitazione	Seminterrato – cucine e centrale term.	258,00
	Piano rialzato – sala pranzo e cappella	615,00
	Piano primo – area degenze	615,00
	Piano secondo – area degenze	615,00
	Cabina elettrica	68,00
	Guardiola	11,00
	Uffici	77,00
	Capannone Attrezzi	82,00
	Sub Totale	**2.341,00**
Area Esterna	Parco e Parcheggio	9.750,00
TOTALE GENERALE		**12.766,00(**)**

(**) Superficie comprensiva dei 9.750 mq di Area Esterna, di cui 800 mq di Parcheggio

Stato manutentivo e condizioni generali del complesso

L'immobile denominato "ex Alloggio Suore" versa in condizioni di abbandono, con stato manutentivo deficitario allo data della visita in loco l'edificio risultava inagibile. L'immobile denominato "ex Centro di Riabilitazione" alla data visita in loco risulta occupato da un centro di accoglienza, l'edificio, sebbene abitabile, presenta uno stato manutentivo medio-basso.
Gli impianti, pur se funzionanti, risultano allo stato attuale obsoleti e per i quali si rende necessario l'adeguamento alle vigenti normative.

Ex alloggio suore – vista frontale

Ex centro di riabilitazione – vista frontale

Area esterna

Ex centro di riabilitazione - Sala Mensa

L'ingresso da via G. Bovio introduce in un parco popolato da piante ad alto fusto. La Villa ed il corpo di fabbrica denominato Centro Riabilitativo sono collegati internamente. Alle spalle del lotto di terreno vi è una zona asfaltata destinata al parcheggio, su cui insistono gli ingressi al lotto di terreno occupato dall'attuale Alloggio Suore, non oggetto di valutazione e non ricompreso tra le proprietà di CADP.

Sul lotto di terreno di proprietà di CADP insiste una servitù di passaggio per consentire alle suore l'ingresso alla loro proprietà, non immediatamente accessibile dall'esterno.

I locali interni del Centro Riabilitativo e della Villa necessitano di interventi di ristrutturazione e di adeguamento; l'area esterna adibita a parco risulta per lo più non curata e manutenuta con vegetazione incolta.

Urbanistica

Sulla base delle ricerche svolte abbiamo appreso il vigente Piano Regolatore Generale (PRG) è stato adeguato allo schema di Regolamento Edilizio Tipo contenuto nella conferenza unificata Stato-Regioni-Comuni del 20 ottobre 2016 recepito con D.G.R. 11 aprile 2017 n.554. Ne consegue che la Proprietà è ricompresa nella Zona C5 "Zona Residenziale-Turistica Salsello", come definita all'art. 41, delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Regolatore del Comune di Bisceglie. La zona tra la SS 16 ed il mare, ad ovest del centro urbano, denominata Salsello, è destinata all'insediamento di case unifamiliari, o al massimo quadrifamiliari, ville isolate, pensioni, alberghi, ristoranti e similari. Le aree destinate a pubbliche attrezzature, nel P.R.G., risultano indicate e dimensionate, ma non suddivise per destinazione, cosa che si rimanda al Piano Particolareggiato. Questo potrà inoltre stabilire, per la salvaguardia di alcuni caratteri di paesaggio, i materiali ed i colori da usarsi nella edificazione.

Zone residenziali - turistiche

Figura 2.6: Comune di Bisceglie - Estratto Planimetrico dalle NTA (WEBGIS)

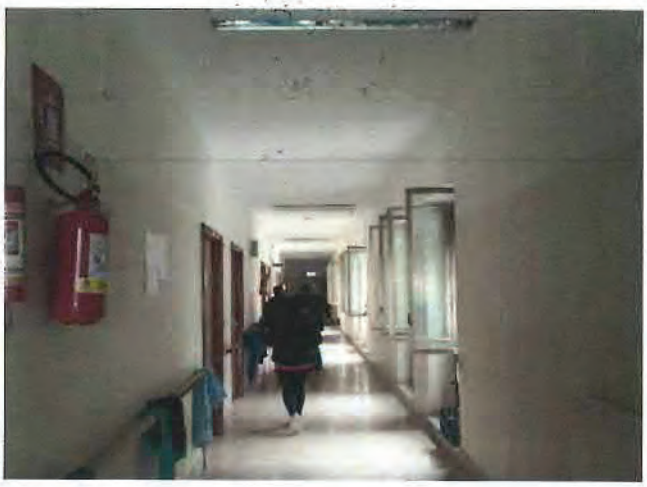
Tale Piano Particolareggiato, per la proprietà in oggetto, ha previsto le seguenti destinazioni d'uso:

- quota parte ad allargamento della strada pubblica;
- restante parte ad Aree per attrezzature collettive o di uso collettivo ed in particolare ad "Aree per Attrezzature di interesse comune" come definita all'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Bisceglie il 06/09/2013.

Le aree per attrezzature collettivo e di uso collettivo, sono quelle previste dall'art. 3 del D.I 2-4-1968, e cioè:

- Aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne, scuole d'obbligo;
- Aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, ecc.;
- Aree per spazi pubblici: attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, aree per parcheggi.

Per le Aree per edifici pubblici e di interesse comune, come definite alla lett. b) dell'art. 27 delle NTA, la cubatura edificabile, la superficie coperta e l'altezza non devono superare i massimi previsti per le Zone limitrofe. Altrettanto valga per i minimi delle distanze dai confini interni e dal filo stradale. Per zone limitrofe a tipologia mista non potranno essere superati i massimi previsti per la tipologia più intensiva, tra quelle appunto limitrofe. Le parti di lotto rimanenti dovranno essere accuratamente tenute a verde.

Tipologie immobiliari di maggior interesse

Allegato