



**Dimora Specchia**

ideato e realizzato da



ARCHITRIA

agenzia  
immobiliare



studio di  
progettazione



impresa  
esecutrice





Ci sono luoghi che non si spiegano: si sentono.

La Puglia è uno di questi. Una terra luminosa, essenziale, autentica, dove la bellezza non è mai ostentata ma sempre presente. È fatta di paesaggi che respirano, di architetture che raccontano storie antiche, di un ritmo quotidiano che invita a fermarsi, osservare, scegliere con consapevolezza.

Qui, il vivere assume un significato più profondo: non è solo abitare uno spazio, ma entrare in relazione con un territorio che accoglie, ispira e restituisce valore nel tempo.

**Puglia. Dove il tempo sceglie di rallentare.**





## Carovigno Tra terra, luce e mare

Carovigno è un equilibrio raro. Sospesa tra l'entroterra e il mare, custodisce l'anima autentica dell'Alto Salento: quella fatta di pietra chiara, ulivi secolari e silenzi interrotti solo dal vento. Il centro storico conduce naturalmente al **Castello Dentice di Frasso**, simbolo silenzioso di un territorio che cresce con misura, senza mai rinnegare le proprie radici.

A pochi minuti, il blu profondo della costa adriatica e la **Riserva Naturale di Torre Guaceto**: un patrimonio naturale intatto, tutelato, prezioso. Un luogo che non teme il futuro perché protegge ciò che lo rende unico.

Carovigno non è una destinazione urlata. È scelta da chi sa riconoscere il valore delle cose autentiche, da chi cerca un luogo da vivere oggi e da custodire per domani. Qui **il turismo è consapevole, internazionale, distribuito nel tempo. Non segue le mode.**



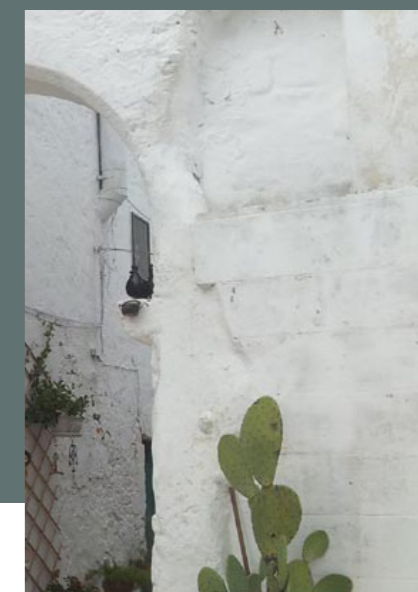


## Perché scegliere Carovigno

La vicinanza a Ostuni, all'aeroporto di Brindisi, alle principali direttrici del turismo pugliese rende questo **territorio naturalmente connesso**, pur mantenendo un carattere intimo e riservato. Una combinazione che, nel tempo, dimostra tutta la sua solidità.

Perché qui le case non sono solo immobili. Sono luoghi di ritorno, di pausa, di ispirazione. Spazi che sanno trasformarsi: rifugio personale quando si desidera rallentare, **opportunità quando si decide di aprirli al mondo**.

Carovigno è per chi cerca una bellezza che dura, per chi riconosce il valore della semplicità ben progettata, per chi ama l'idea di possedere qualcosa che cresce con il territorio che la circonda.



Tra 5500 di ulivi e la quiete della campagna pugliese....



## ...prende forma una nuova dimora mediterranea

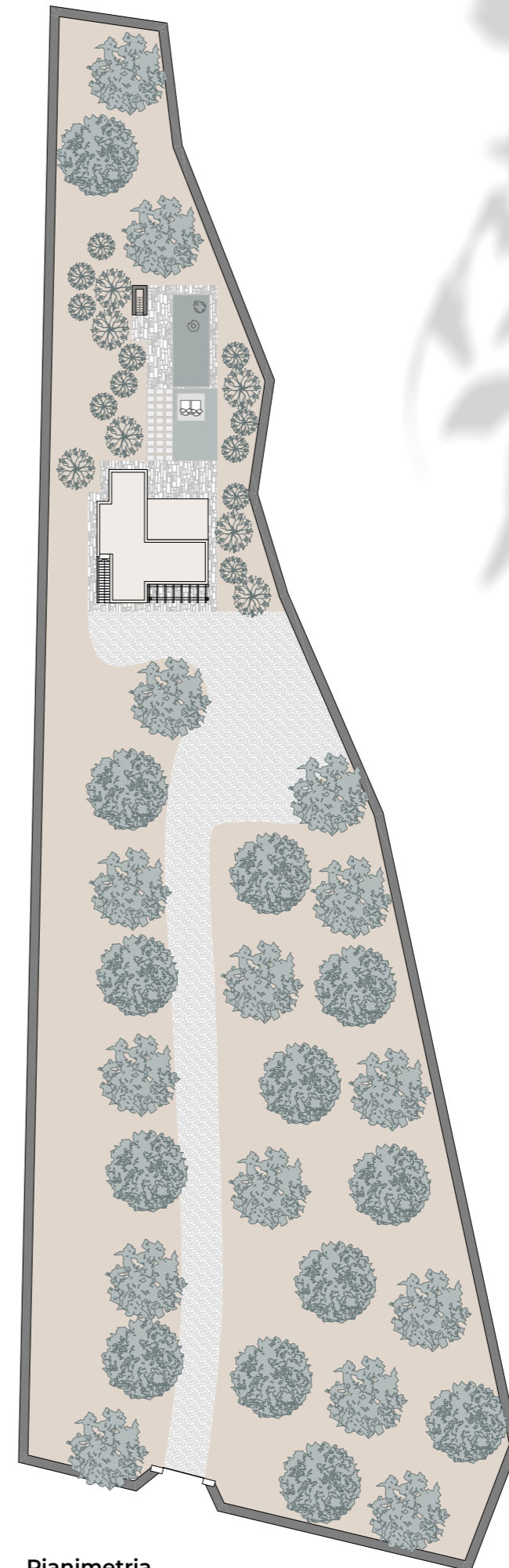
Il lotto si sviluppa come una lunga porzione di terra immersa nell'uliveto, dove il paesaggio diventa la vera struttura del progetto. L'accesso alla proprietà avviene dalla parte più ampia del terreno, attraverso un percorso carrabile che si addentra tra gli ulivi e accompagna lentamente verso la dimora.

Qui l'abitazione trova la sua collocazione ideale: una posizione arretrata rispetto all'accesso, capace di garantire privacy e allo stesso tempo un **dialogo costante con il paesaggio circostante**, inserendosi con discrezione tra gli alberi esistenti. Attorno all'abitazione si sviluppano le superfici esterne dedicate alla vita all'aria aperta, pensate come **naturale estensione degli ambienti interni**.

Alle spalle della casa si apre l'area dedicata al relax, dove la piscina trova una collocazione privilegiata e protetta, **immersa nella vegetazione**. Le superfici pavimentate che la circondano ospitano zone prendisole e spazi di sosta, creando un **ambiente intimo pensato per vivere il paesaggio in piena tranquillità**.

La parte restante del lotto continua a svilupparsi lungo l'uliveto, mantenendo intatta la trama agricola del terreno. Gli alberi diventano il vero elemento ordinatore della proprietà, preservando il **carattere autentico del luogo e rafforzando la sensazione di una dimora immersa nella natura**.

L'intero impianto nasce da un principio di **equilibrio tra architettura e paesaggio**: la casa non si impone sul terreno, ma si inserisce con misura nel disegno naturale dell'uliveto, dando forma a una dimora contemporanea che trova nella semplicità, nella luce e nel rapporto con la terra la sua identità più autentica.



Pianimetria

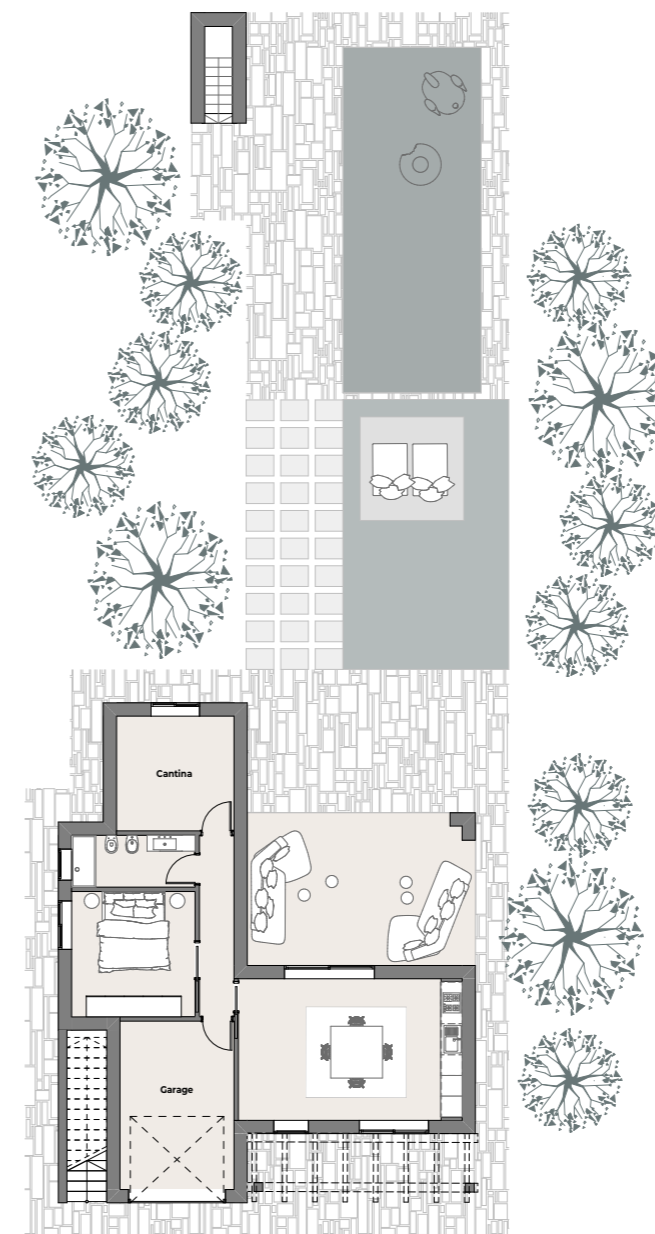
# Proposta di Acquisto

La dimora si sviluppa su un unico livello, con una distribuzione chiara e funzionale che organizza gli spazi attorno alla relazione continua tra interno ed esterno.

L'ingresso introduce direttamente nell'ambiente living. Qui **soggiorno, area conversazione e cucina convivono in uno spazio ampio e luminoso**, caratterizzato da grandi aperture che affacciano sulle superfici esterne pavimentate e sulla piscina. Questo rapporto diretto con l'esterno permette alla zona giorno di estendersi verso il paesaggio, **favorendo una dimensione abitativa aperta e conviviale**.

Accanto alla zona living si sviluppa la cucina con area pranzo, uno spazio funzionale e ben organizzato che mantiene una connessione visiva con l'esterno e con gli spazi dedicati alla vita all'aria aperta.

La zona notte si colloca in posizione più raccolta della casa. Qui trova posto una **camera da letto di dimensioni generose, accompagnata da servizi dedicati**, pensati per offrire comfort e funzionalità all'uso quotidiano.



Pianta



**Completano l'organizzazione interna alcuni ambienti di servizio**, tra cui una cantina e un garage, integrati nel corpo della casa in modo discreto e funzionale.

All'esterno, **la composizione si apre verso l'area piscina, che si sviluppa lungo l'asse principale degli spazi outdoor**. Attorno ad essa si organizzano le superfici pavimentate dedicate al relax e alla convivialità, creando una continuità naturale tra gli ambienti interni e il paesaggio dell'uliveto.

L'intero impianto della dimora è pensato per **valorizzare la semplicità della vita mediterranea**: spazi essenziali ma generosi, ambienti luminosi e una relazione costante con l'esterno che rende la casa parte integrante del paesaggio.

**La proprietà viene proposta chiavi in mano**, con la possibilità di consegnare un intervento completo e curato in ogni dettaglio, garantendo tempi certi di realizzazione e la tranquillità di entrare in una dimora pronta da vivere.













# Una prospettiva finanziaria

## Investi in Dimora Specchia

L'intervento si fonda su una visione chiara: trasformare un terreno con forte carattere in una dimora capace di generare redditività, senza snaturarne l'anima. Ogni scelta progettuale — dalla distribuzione degli spazi alle finiture, fino alla definizione degli ambienti — è stata guidata da un'attenta valutazione dei costi, dei tempi e del potenziale ritorno dell'investimento.

In questo capitolo viene analizzata la prospettiva finanziaria di Dimora Specchia, per comprendere come **progettazione, strategia e numeri dialoghino tra loro**, dando forma a un investimento solido, misurabile e orientato al futuro.



### DETTAGLI INVESTIMENTO

Valore di Acquisizione:	85.000 €
Costo di Realizzazione:	315.000 € *
<b>Investimento Complessivo:</b>	<b>400.000 €</b>

*\* Il costo di realizzazione è calcolato su un capitolato di finiture prestabilito. Il progetto può essere personalizzato attraverso la selezione di materiali e dettagli differenti, con conseguente rimodulazione dei costi.*

## Il tuo angolo di paradiso

Al termine della realizzazione, sarai in possesso di una dimora perfetta per chi cerca un rifugio esclusivo immerso nella bellezza autentica della Valle d'Itria. Gli interni, curati nei minimi dettagli, uniscono il fascino della tradizione pugliese al lusso discreto di tutti i comfort moderni, regalando un'esperienza abitativa senza pari.

**Il tutto con un cronoprogramma chiaro e definito: la consegna chiavi in mano è prevista in soli 10 mesi.**

Da un punto di vista patrimoniale, Dimora Specchia rappresenta un investimento solido e di prestigio. Trasformata in una dimora di lusso pronta da vivere, unisce piacere personale e valore economico, offrendo un'oasi esclusiva e un investimento destinato a crescere.

## Il valore di mercato dell'immobile sarà pari a 450.000 €

# Rendita passiva e rientro dell'investimento

Supponiamo che tu voglia recuperare il tuo investimento e di voler ottenere una rendita passiva attraverso l'affitto, sfruttando le opportunità turistiche offerte dalla Valle d'Itria.

Da un'indagine di mercato condotta nella zona, considerando i prezzi medi di affitto a notte, la tipologia dell'immobile e la sua posizione, possiamo stimare i rendimenti annui in base a diverse strategie d'uso, considerando la possibilità di fittare Dimora Specchia in una casa vacanze:

## Ipotesi 1: La dimora per le tue vacanze

	Bassa Stagione	Media Stagione (Maggio-Giugno-Ottobre)	Alta stagione (Luglio-Agosto-Settembre)
Prezzo medio a notte*	200€	300€	400€
Tasso di occupazione	0%	55%	55%
Numero notti	0	50	50
<b>Ricavo</b>	<b>0€</b>	<b>15.000€</b>	<b>20.000€</b>

\*dati www.airdna.co

**RICAVO ANNUO: 35.000 €**

Rendita lorda = Ricavo Annuo / Capitale Investito Totale = 35.000 € / 400.000 € = 8,75 %

## Ipotesi 2: Una dimora e una rendita passiva

	Bassa Stagione	Media Stagione (Maggio-Giugno-Ottobre)	Alta stagione (Luglio-Agosto-Settembre)
Prezzo medio a notte*	200€	300€	400€
Tasso di occupazione	0%	55%	75%
Numero notti	0	50	68
<b>Ricavo</b>	<b>0€</b>	<b>15.000€</b>	<b>27.200€</b>

\*dati www.airdna.co

**RICAVO ANNUO: 42.200 €**

Rendita lorda = Ricavo Annuo / Capitale Investito Totale = 42.200 € / 400.000 € = 10,55 %

## Ipotesi 3: Solo rendita passiva

	Bassa Stagione	Media Stagione (Maggio-Giugno-Ottobre)	Alta stagione (Luglio-Agosto-Settembre)
Prezzo medio a notte*	200€	300€	400€
Tasso di occupazione	35%	55%	75%
Numero notti	63	50	68
<b>Ricavo</b>	<b>12.600€</b>	<b>15.000€</b>	<b>27.200€</b>

\*dati www.airdna.co

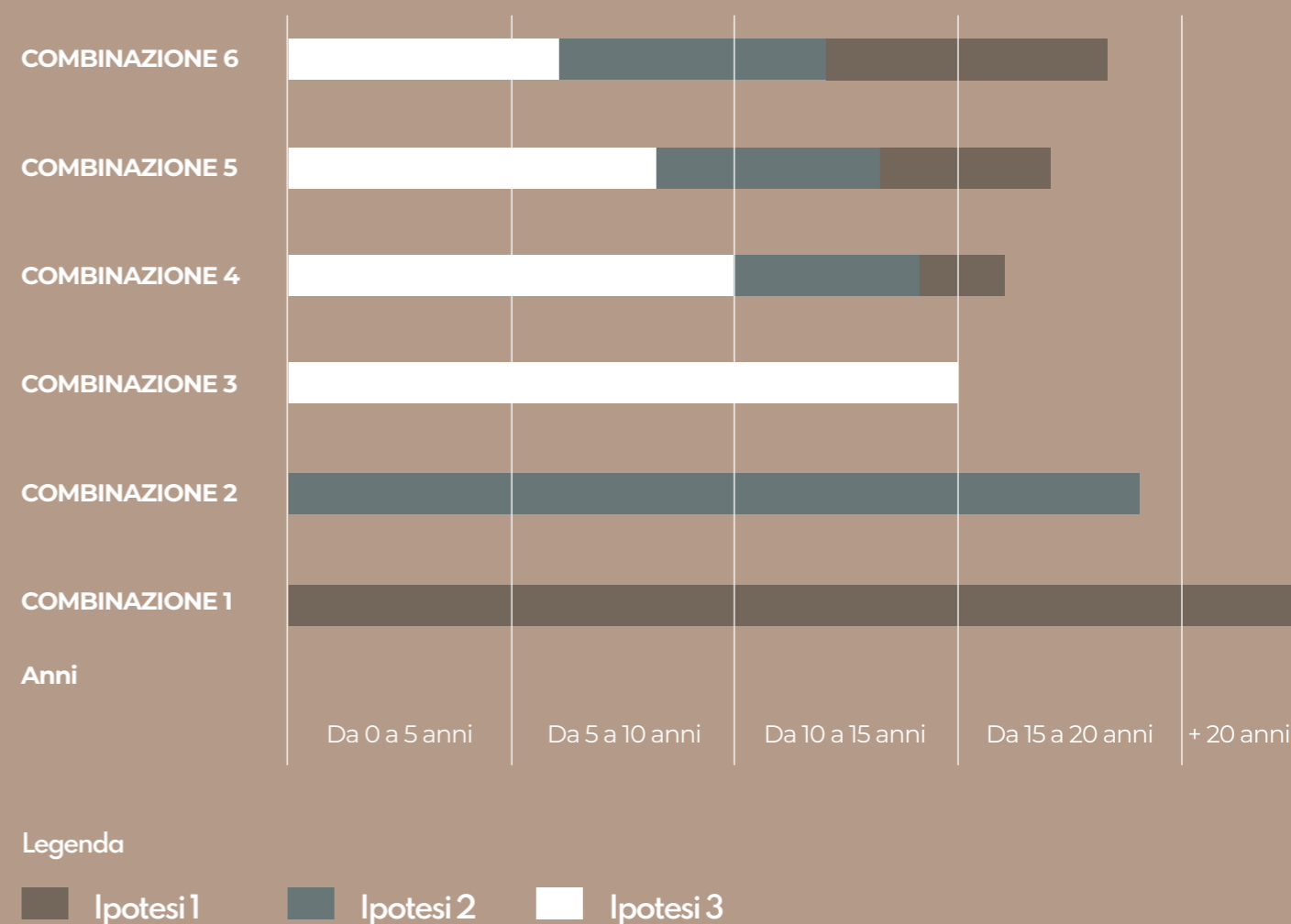
**RICAVO ANNUO: 54.800 €**

Rendita lorda = Ricavo Annuo / Capitale Investito Totale = 54.800 € / 400.000 € = 13,70 %

Assumendo una rendita netta pari al 50% della rendita lorda, è possibile proiettare nel tempo il recupero dell'investimento in relazione a diverse strategie d'uso (ipotesi 1, ipotesi 2, ipotesi 3) e a varie combinazioni tra di esse.

Questo ci permetterà di valutare i tempi stimati per il recupero dell'investimento in ciascuno scenario.

## Rientro dell'investimento



L'investimento in Dimora Specchia, una dimora di nuova costruzione, va valutato guardando oltre il rendimento immediato, considerando la sua redditività a lungo termine. Possedere questa proprietà significa non solo godere personalmente di una residenza esclusiva nel cuore della Valle d'Itria, ma anche avere la sicurezza di recuperare gradualmente l'investimento nel corso degli anni.

Per massimizzare la redditività passiva, è importante pianificare strategie mirate ad aumentare il tasso di occupazione e il prezzo medio di affitto: migliorare gli standard dell'immobile, offrire servizi aggiuntivi e posizionarlo come una proprietà di lusso può fare la differenza.

In molti casi, **investire in immobili di prestigio** come Dimora Specchia può risultare più vantaggioso rispetto ad alternative più conservative, **come lasciare il capitale in banca, grazie a rendimenti potenzialmente superiori e alla combinazione unica di valore emozionale e finanziario.**



# Capitolato dei Lavori

## STRUTTURE

La struttura è di tipo a telaio, realizzata in cemento armato e costituita da fondazioni di tipo rovescio, pilastri e travi, adeguatamente armata con ferro di armatura del tipo 81 SOC e gettata in opera con calcestruzzo Rck 300. I solai sono a struttura mista con travetti pre-compressi in c.a., pignatte in laterizio e caldaia armata gettata in opera, per uno spessore totale di 25 cm (H=20+5).

Le strutture sono state realizzate secondo il progetto strutturale redatto dai tecnici di riferimento e l'osservanza della normativa vigente in materia.

## MURATURE

Le murature esterne di tamponamento sono realizzate con blocchi di cemento e argilla vibrocompressi dello spessore di 30 cm.

Per i tramezzi interni, non ancora realizzati, saranno impiegati blocchi di tufo dello spessore di 10 cm.

Tutte le opere murarie dovranno risultare perfettamente piombate e realizzate a regola d'arte, mentre i materiali impiegati saranno di prima scelta.

## COPERTURE ED IMPERMEABILIZZAZIONI

I solai di copertura saranno coibentati con pannello isolante di polistirene dello spessore di 12 cm, opportunamente impermeabilizzati e finiti con masso a pendio realizzato in graniglia, getto di massetto in calcestruzzo a doppio strato armato con rete metallica e pavimentazione in lastre di Cursi.



**Infisso a taglio termico**



## PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Le pavimentazioni interne ed esterne saranno realizzate in pietra naturale. Il tutto da scegliere su diversi campioni messi a disposizione dell'impresa, previa sottostante realizzazione di massetto in sabbia e cemento.

Gli stipiti e gli architravi di porte e finestre esterne saranno rifiniti con intonaco, i davanzali saranno realizzati in marmo di travertino e/o pietra di Trani.

Le pareti dei bagni saranno rivestite fino ad un'altezza massima di 2,40 mt, con piastrelle in monocottura del formato variabile da scegliere su diversi campioni messi a disposizione dall'Impresa.

## INTONACI

Tutte le pareti interne e i soffitti saranno rifiniti con intonaco del tipo pre-miscelato e stucco bianco liscio, mentre le pareti esterne saranno trattate con intonaco a cappotto costituito da un pannello isolante dello spessore di cm 8, rasatura armata e pittura di colore bianco.

## INFISSI

Tutti gli infissi esterni saranno realizzati in profili di metallo a taglio termico, del tipo ad anta, di colore a scelta tra quelli proposti dall'impresa, dotati di vetro-camera 4-16-4.

Tutta la serramenta degli infissi interni ed esterni sarà di colore a scelta tra quelli proposti dall'impresa.

Le porte interne saranno di tipo tamburato, a battente, con colore e tonalità da scegliere su diversi campioni messi a disposizione dell'impresa.

## IMPIANTO IDRICO-FOGNANTE

L'impianto idrico sarà realizzato con tubazione in multistrato in polietilene, mentre l'impianto fognante sarà realizzato con tubazioni in polipropilene ad innesto. Il tutto realizzato secondo la normativa di riferimento.

Nei bagni saranno posizionati i seguenti arredi fissi:

- piatto doccia di dimensioni standard realizzato in opera completo di gruppo miscelatore esterno
- completo, piletta sifonata e accessori;
- water di tipo sospeso di colore bianco, completo di cassetta di scarico incassata nella parete e coprisedile;
- lavabo di colore bianco, completo di gruppo miscelatore a comando, sifone a bottiglia,
- tubazione di scarico e accessori;
- bidet di tipo sospeso di colore bianco, completo di gruppo miscelatore bidet, scarico automatico, piletta, flessibili, tubazioni di scarico e accessori.

L'approvvigionamento dell'acqua calda sanitaria per i bagni e la cucina avverrà mediante montaggio di pannello solare termico dotato di accumulo e resistenza elettrica.

L'impianto sarà dotato dei seguenti ulteriori attacchi:

- attacchi cucina;
- rubinetti acqua fredda da esterno;
- attacco lavatrice;
- attacco asciugatrice.

Sarà, inoltre, realizzata una riserva idrica avente capacità di circa 200 q.li dotata di pompa di sollevamento e una fossa Imhoff per 6 a.e. dotata di sistema di sub-irrigazione.

## IMPIANTO DI RISCALDAMENTO/RAFFRESCAMENTO

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento sarà realizzato mediante montaggio di pompe di calore e venti I-convettori.

## IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà eseguito sottotraccia con conduttori di adeguata sezione in rame passanti entro tubazioni corrugate di diametro adeguato e realizzato secondo la normativa vigente in materia.

Saranno predisposti i seguenti attacchi:

- attacco per il contatore, ove richiesto dall'E.N.E.L., completo di linea interrata fino al fabbricato;
- un apparecchio magneto-termico (salvavita);
- un magneto-termico per linea luci interne;
- un magneto-termico per linea luci esterne;
- un magneto-termico per linea prese esterne;
- un magneto-termico per linea cucina;
- un magneto-termico per impianto di riscaldamento/raffrescamento;
- un magneto-termico per pannello solare termico;
- un magneto-termico per pompa di sollevamento riserva idrica;
- Soggiorno: punti luce, 6 prese bivalenti;
- Angolo cottura: 3 prese bivalenti;
- Camere da letto: punto luce, attacchi per applique sui comodini, 3 prese bivalenti;
- Bagno: punto luce, n° 1 presa bivalente, attacco per applique sullo specchio;
- Corridoio: un punto luce semplice e n° 1 presa bivalente.

Le scatole di derivazione saranno del tipo ad incasso con coperchio isolante di colore chiaro. Gli interruttori e le prese (50 % di tipo shuko) saranno ad incasso con placca in plastica di colore bianco.

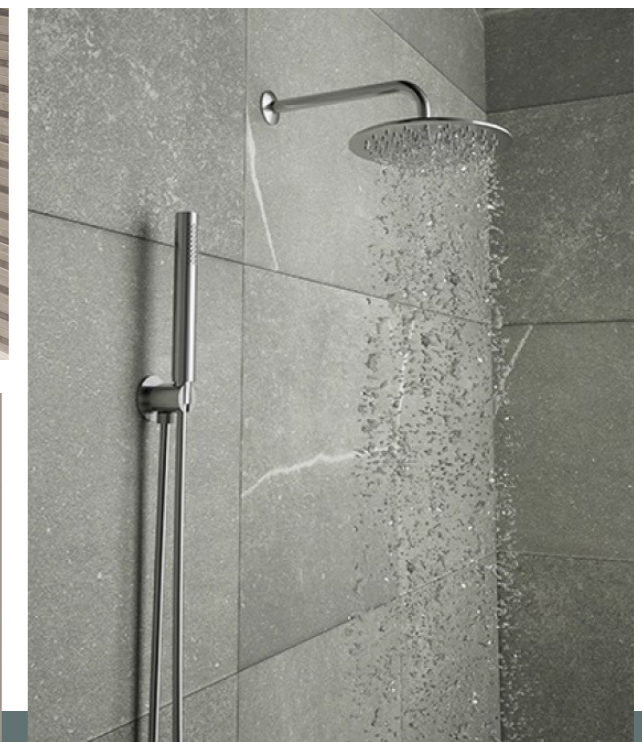
L'impianto televisivo sarà realizzato con la tecnologia del digitale terrestre ed avrà n° 4 attacchi.

All'esterno, saranno predisposti i seguenti attacchi:

- n° 3 punti luce e n° 2 prese bivalenti nel portico;
- n° 2 punti luce sul terrazzo;
- n° 2 punti luce sulla scala di accesso al terrazzo;
- n° 6 punti luce lungo il perimetro del fabbricato.

Sono esclusi dal presente capitolato la fornitura dei corpi illuminanti.

Si prevede, inoltre, la realizzazione di impianto di allarme, completo di fornitura di apparecchiatura e accessori per il suo funzionamento e la sola predisposizione di impianto di video-sorveglianza mediante la posa di tubazione corrugata.





#### **PISCINA**

E' prevista la realizzazione di una piscina, avente dimensioni pari a 4,00 x 10,00 mt ed altezza netta di 1,50 mt, attraverso la costruzione di pareti in casseri di cemento vibro-compresi da cm 30.

Attorno alla piscina sarà realizzato un piazzale/solarium, costituito da muro di contenimento in conci di tufo e/o blocchi di cemento vibro-compresi da cm 20, riempimento con materiale pulito e getto di massetto in cls; all'interno del piazzale/solarium sarà realizzato un vano tecnico interrato dotato di porta, al quale si accederà da una scala esterna in cemento armato, rifinita mediante pitturazione impermeabilizzante di color cemento.

La piscina sarà di tipo a skimmer e sarà rifinita con rivestimento in piastrelle in gres porcellanato, da scegliere su diversi campioni messi a disposizione dell'impresa, comprensiva della fornitura e montaggio di tutta l'apparecchiatura necessaria per dare l'opera finita a regola d'arte (motori, 2 fari, 2 skimmer, 2 bocchette, ecc.). E' prevista, inoltre, la realizzazione di una doccia esterna con acqua fredda.

#### **SISTEMAZIONI ESTERNE**

All'ingresso del lotto saranno realizzati n° 2 pilastri porta-cancello in cemento armato, intonacati di colore bianco, e sarà posto in opera un cancello ad ante del tipo semplice con predisposizione per l'automazione.

Sarà realizzato un viale di accesso in graniglia bianca, dotato di cavidotto per l'adduzione dell'energia elettrica dal contatore Enel e di attacchi elettrici per l'illuminazione del percorso.

#### **SUPPORTO TECNICO**

Sono compresi i seguenti servizi di supporto e di consulenza durante le fasi di progettazione e di realizzazione:

- la progettazione degli interni ed esterni;
- la progettazione esecutiva di bagni e cucine;
- gli schemi di posa delle pavimentazioni interne ed esterne;
- i disegni tecnici della piscina;
- lo studio illuminotecnico;
- le consulenze su materiali, arredi e illuminazione;
- direzione artistica per una durata di 10 mesi.

Sono esclusi dal presente capitolato la realizzazione del pozzo artesiano e di muri a secco aggiuntivi.

ideato e realizzato da



ARCHITRIA

agenzia  
immobiliare



studio di  
progettazione



impresa  
esecutrice



## CONTATTI

Provenzano&Proto

Rossana Galiano  
[r.galiano@provenzano-proto.it](mailto:r.galiano@provenzano-proto.it)

TEL: 328 865 7383

Via San Vito, 11  
Ceglie Messapica (BR)

