



Dimora Bagaglio

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.**



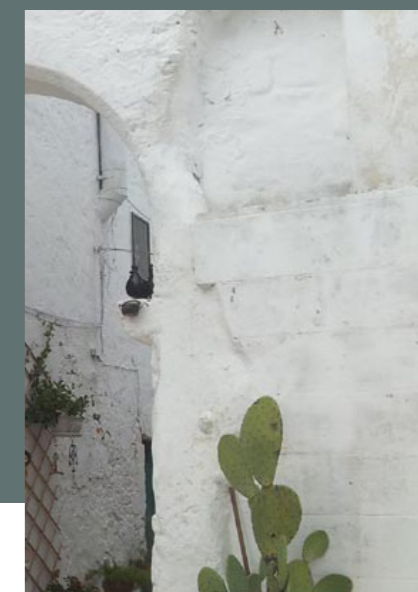


Perché scegliere Carovigno

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 6800 di ulivi secolari e la vista mare...



...un Trullo in Pietra ispira una nuova idea di abitare

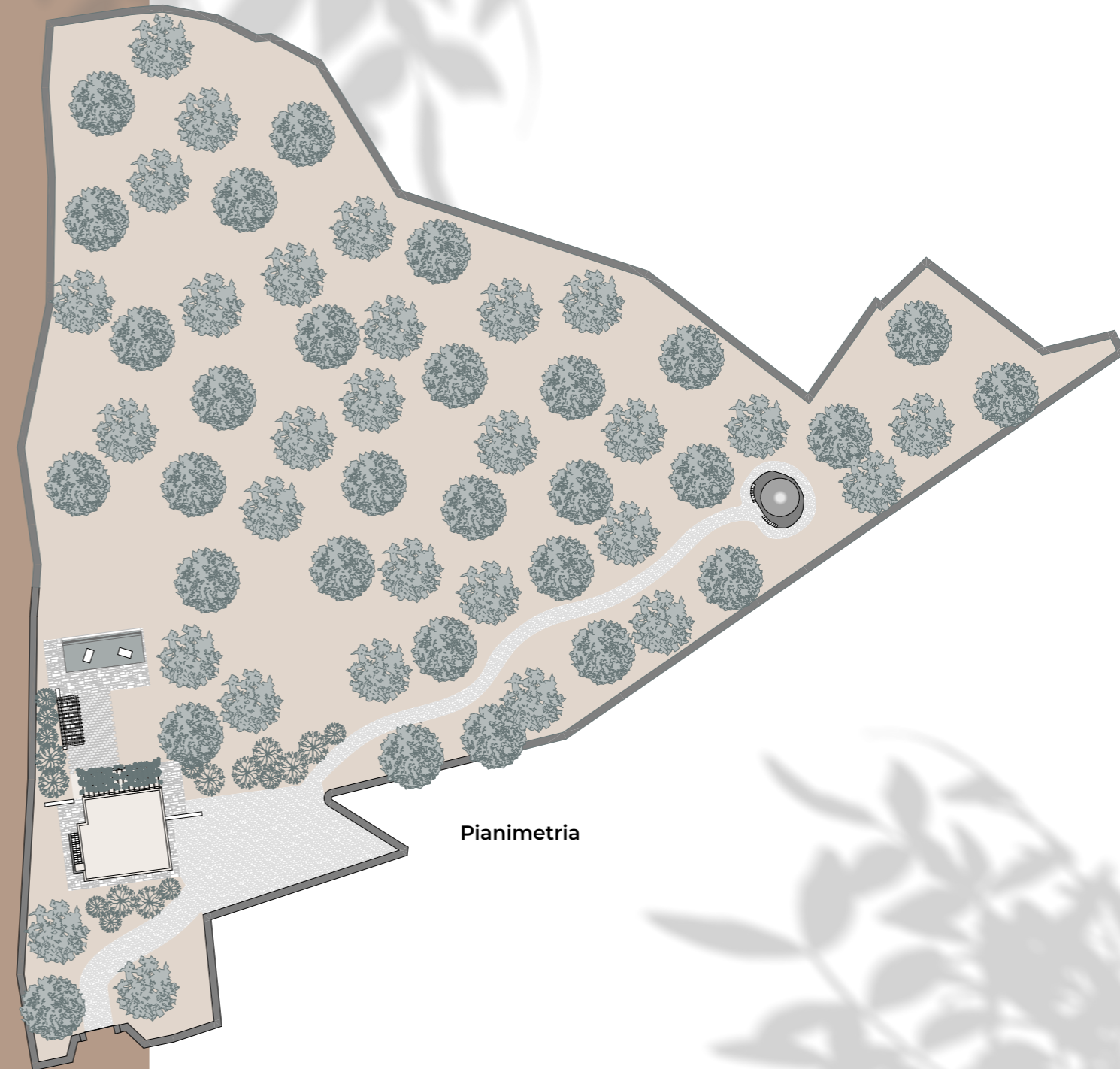
L'ingresso al lotto introduce con discrezione a una dimensione più intima e silenziosa, dove la dimora si inserisce con naturalezza tra gli ulivi secolari che caratterizzano l'intera proprietà.

Il corpo principale si sviluppa nella parte più accessibile del lotto, dialogando costantemente con gli spazi esterni. Le superfici pavimentate e le aree verdi che la circondano sono pensate come una **naturale estensione dell'abitare**, creando ambienti all'aperto dedicati alla convivialità, al relax e alla vita quotidiana immersa nella luce e nei profumi del Mediterraneo.

Accanto alla casa si sviluppa l'area dedicata al benessere, dove la **piscina a sfioro** diventa il punto focale dell'intero spazio outdoor. La superficie dell'acqua **si fonde visivamente con l'orizzonte del mare**, creando una continuità percettiva tra architettura e paesaggio. Attorno ad essa si organizzano le superfici prendisole e le aree ombreggiate dedicate al relax.

Dal nucleo abitativo prende forma un percorso pedonale sinuoso che attraversa l'uliveto. È qui che si incontra **il trullo pugliese esistente**, presenza autentica che custodisce la memoria rurale del luogo e rafforza il legame tra architettura e paesaggio.

L'intero progetto nasce dal rispetto del contesto: casa, piscina e trullo non si impongono sul paesaggio, ma si distribuiscono con misura all'interno dell'uliveto secolare, lasciando che siano gli alberi e la morfologia del suolo a guidare il disegno complessivo.



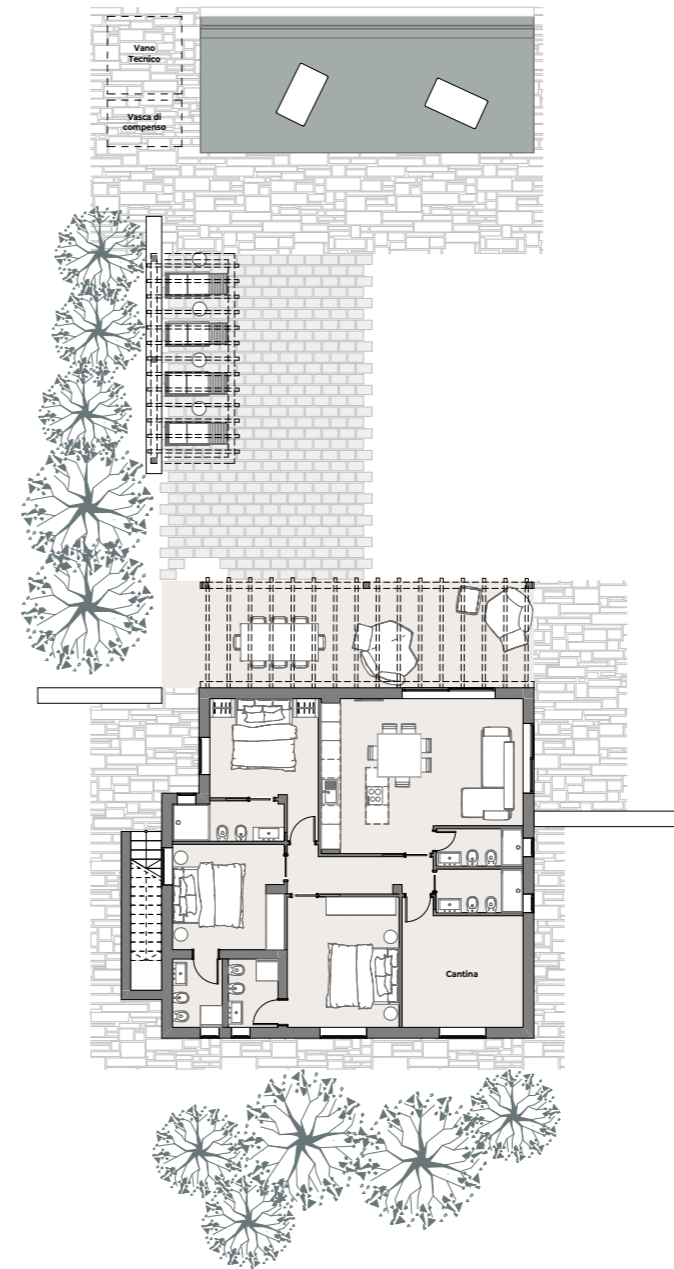
Proposta di Acquisto

La residenza si sviluppa interamente su un unico livello, seguendo un impianto planimetrico razionale e ordinato che fa della funzionalità il suo punto di forza.

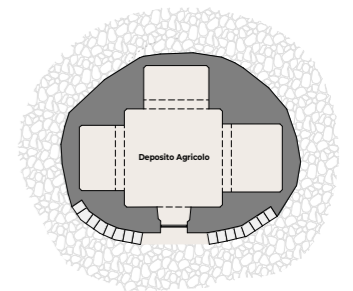
Il fulcro della casa è rappresentato dall'**ampio open space della zona living**, che integra cucina, zona pranzo e soggiorno. Questo ambiente, caratterizzato da una doppia esposizione, si apre direttamente verso il grande porticato esterno, trasformando lo **spazio interno in un'estensione naturale del giardino**.

La zona notte si compone di **tre camere da letto di generose dimensioni, con bagno privato**, e di un secondo bagno a servizio dell'abitazione. Ogni camera gode di un affaccio privilegiato sul verde, assicurando luminosità naturale e una costante connessione visiva con la natura.

All'esterno, la **piscina a sfioro**, preceduta da un'ampia area solarium e zone pavimentate che definiscono il percorso verso l'acqua.



Pianta



A completare la proprietà, in posizione più distaccata e immersa nel verde, sorge **il trullo pugliese esistente**. Questo volume storico rappresenta **l'elemento identitario del lotto e si presta perfettamente a essere recuperato**, creando un armonioso contrasto tra l'architettura rurale originaria e il design contemporaneo del corpo principale.

Il progetto viene proposto con una formula chiavi in mano, garantendo un intervento architettonico di pregio, curato nei dettagli, per offrire una dimora moderna che onora la tradizione mediterranea e il benessere abitativo.

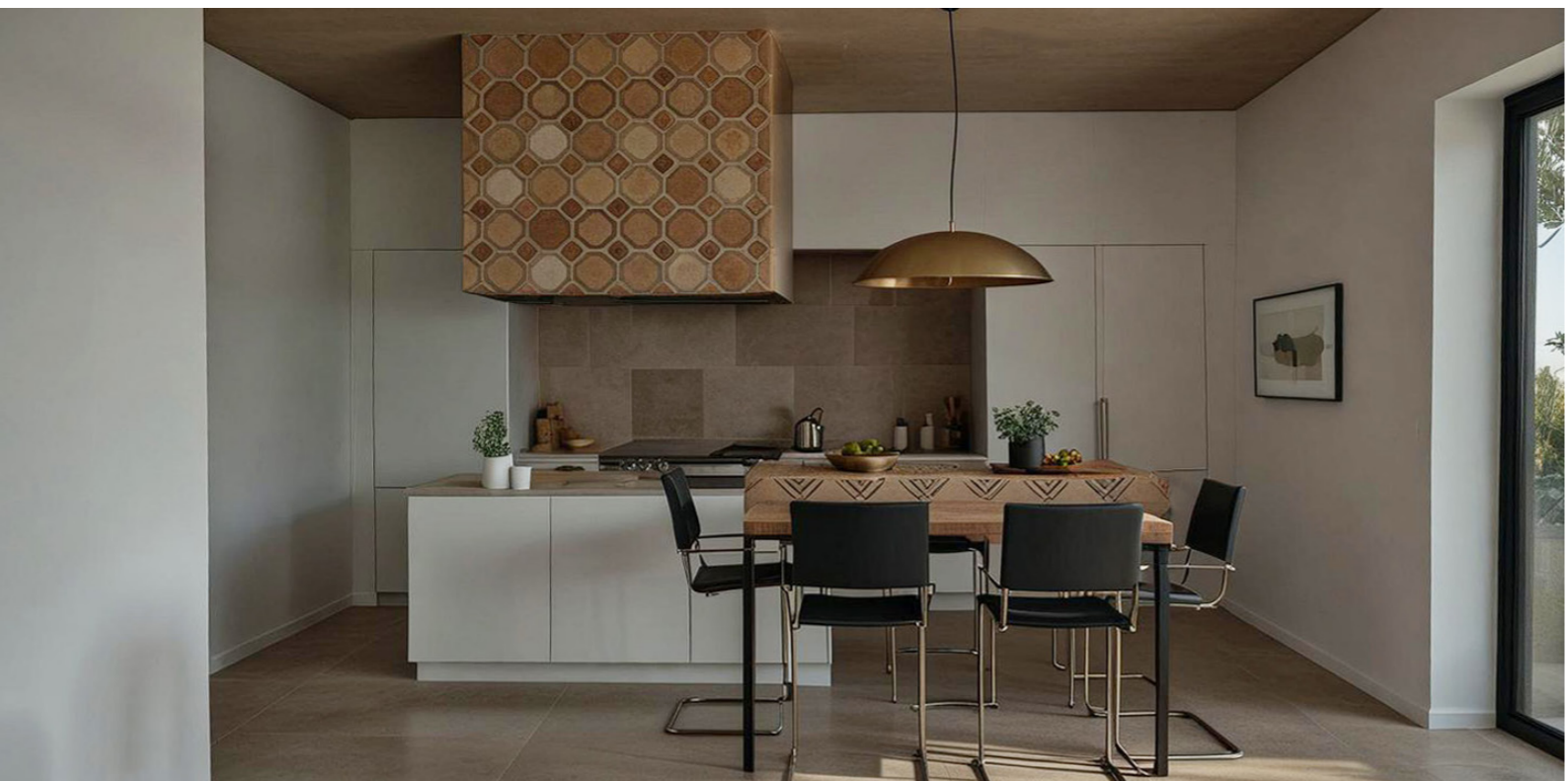












Una prospettiva finanziaria

Investi in Dimora Bagaglio

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 Bagaglio, 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:	298.000 €
Costo di Realizzazione:	652.000 € *
Investimento Complessivo:	950.000 €

** 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 5 mesi.

Da un punto di vista patrimoniale, Dimora Bagaglio 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 1.050.000 €

 Carovigno  Villa di lusso
+ trullo in pietra
+ vista mare  105 m²  5 bagni  3/5 camere

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 Bagaglio come 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*	500€	800€	1200€
Tasso di occupazione	0%	47%	50%
Numero notti	0	42	45
Ricavo	0€	33.600€	54.000€

*dati www.airdna.co

RICAVO ANNUO: 87.600 €

Rendita lorda = Ricavo Annuo / Capitale Investito Totale = 87.600 € / 950.000 € = 9,22 %

Ipotesi 2: Una dimora e una rendita passiva

	Bassa Stagione	Media Stagione (Maggio-Giugno-Ottobre)	Alta stagione (Luglio-Agosto-Settembre)
Prezzo medio a notte*	500€	800€	1200€
Tasso di occupazione	0%	47%	71%
Numero notti	0	42	64
Ricavo	0€	33.600€	76.800€

*dati www.airdna.co

RICAVO ANNUO: 110.400 €

Rendita lorda = Ricavo Annuo / Capitale Investito Totale = 110.400 € / 950.000 € = 11,62 %

Ipotesi 3: Solo rendita passiva

	Bassa Stagione	Media Stagione (Maggio-Giugno-Ottobre)	Alta stagione (Luglio e Agosto)
Prezzo medio a notte*	500€	800€	1200€
Tasso di occupazione	14%	47%	71%
Numero notti	25	42	64
Ricavo	12.500€	33.600€	76.800€

*dati www.airdna.co

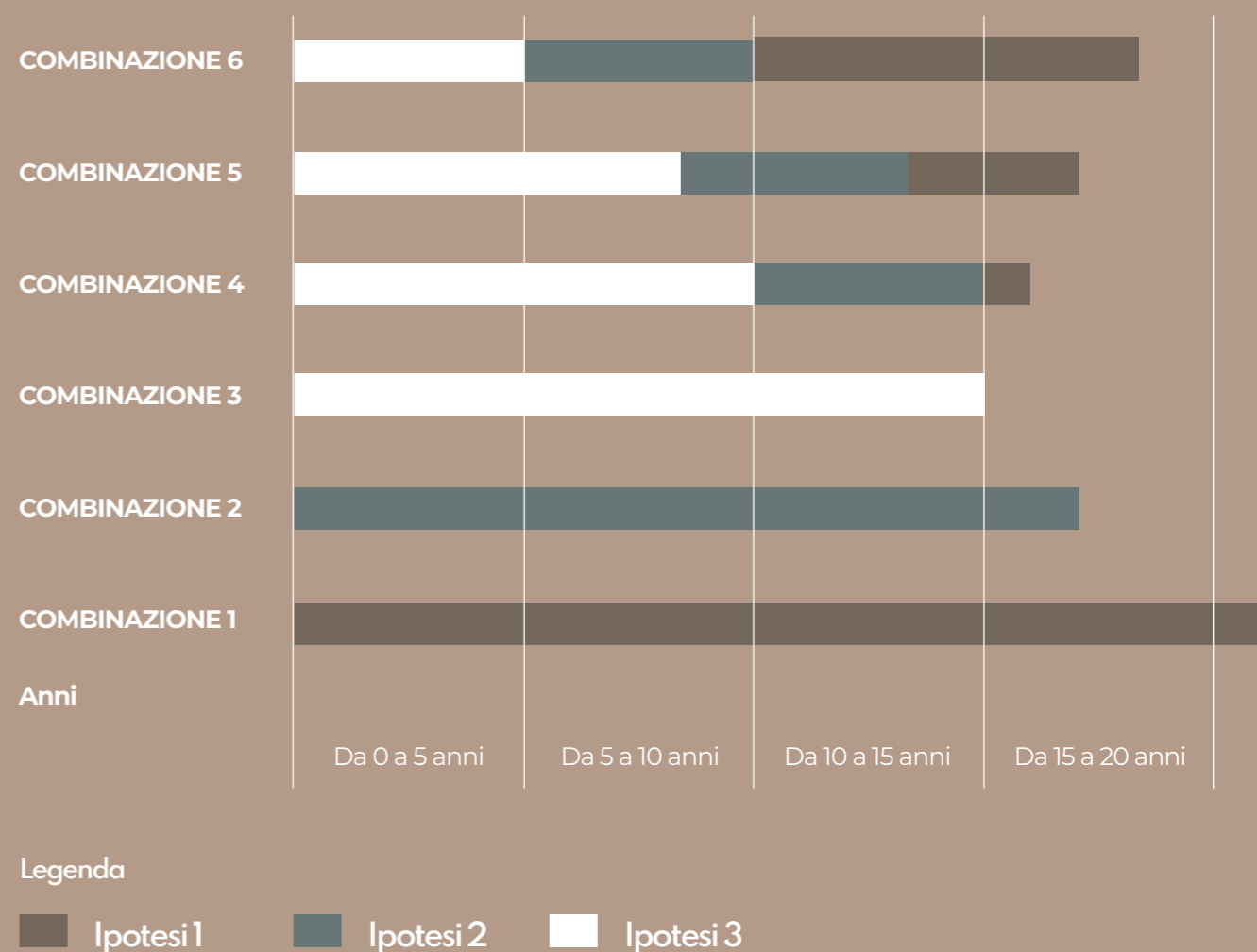
RICAVO ANNUO: 122.900 €

Rendita lorda = Ricavo Annuo / Capitale Investito Totale = 122.900 € / 950.000 € = 12,94 %

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 Bagaglio, una dimora di nuova costruzione con la peculiarità di avere un Trullo Pugliese, una tipica costruzione in pietra, 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 Bagaglio 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 sfioro 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. 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 5 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

TEL: 328 865 7383

Via San Vito, 11
Ceglie Messapica (BR)

