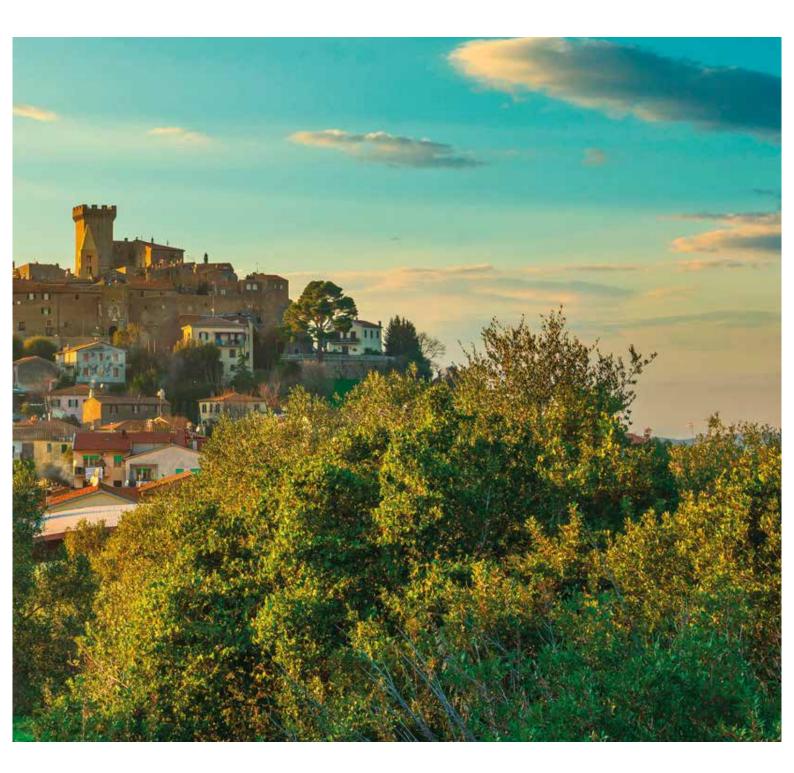


< reportage >



LA PICCOLA ATENE VICINO A ROMA

di LUDOVICA AMICI



Capalbio continua a essere scelta da molti vip. È un luogo di convivialità e incontri culturali. Amata non solo per il mare e l'enogastronomia, ma sempre più per gli eventi di arte e di letteratura Capalbio, nella bassa Maremma, è una meta nota per un turismo colto, dove si incontrano intellettuali, politici e imprenditori, ma anche appassionati e collezionisti di arte. Un ponte importante della cultura italiana tra le grandi città metropolitane. Un villaggio di

supervip che amano il vivere slow, dove hanno trovato dalla fine del secolo scorso il proprio buen retiro e non lo hanno più lasciato. A due passi dal mare, con morbide colline e fertili campi, con cibo e vini eccellenti. Sarà questo il segreto del suo successo?





LITTLE ATHENS NEAR ROME

Capalbio continues to be the destination of choice for many VIPs, popular due to its friendly atmosphere and lively cultural scene. It is loved not only for the sea and its food and wine, but increasingly for its art and literature events

Capalbio, in lower Maremma, is a well-known cultural tourism destination, attracting intellectuals...
CONTINUES ON PAGE 174

Il territorio fu abitato dagli Etruschi e dagli Aldobrandeschi, cui seguirono varie dominazioni che favorirono lo sviluppo artistico-culturale della città, tanto da guadagnarsi l'appellativo di "La piccola Atene". Inoltre, la sua posizione strategica rispetto a Roma

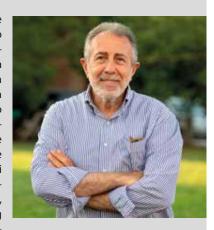
e le eccellenti proprietà derivanti dalle sue risorse naturali hanno contribuito a spingere gli antichi romani a scegliere la "Valle d'oro", il tratto tra Capalbio e Ansedonia, per la produzione di ottimi vini. Il turismo è arrivato con la tradizione per la caccia e poi successiva-



Un festival sul piacere di leggere

Andrea Zagami, fondatore di Capalbio Libri, crea il polo culturale

Un laboratorio per sperimentare nuove forme di promozione della lettura e dei libri. È questo Capalbio Libri, un festival letterario sul "piacere di leggere" che quest'anno è arrivato alla sedicesima edizione accogliendo nella prima settimana di agosto vari giornalisti e scrittori tra cui Loredana Lipperini, Veronica Raimo, Sergio Rizzo, Luigi Contu, Luca De Biase, Silvia Sciorilli Borelli. "Cerchiamo sempre di intercettare le novità sforzandoci di mettere insieme delle persone che possano alimentare dei dibattiti assecondando i gusti di un pubblico eterogeneo", spiega a Ville&Casali Andrea Zagami, fondatore di Capalbio Libri e presidente di Zig Zaq, azienda specializzata nella comunicazio-



ne. "La novità di quest'anno è stata il cambio di location: non più nella storica piazza Magenta ma nell'Anfiteatro del Leccio. Un luogo panoramico che verrà riqualificato diventando un polo culturale". Il successo di Capalbio? "Le feste nelle case, le cene nei locali sempre più belli e adeguati a un pubblico esigente, il fascino del borgo medievale, i beach club esclusivi. E poi sicuramente le persone che la animano. Capalbio Libri ha infatti intercettato questa atmosfera e cerca di assecondare il gusto di questo pubblico". La manifestazione è promossa dall'Associazione "Il piacere di leggere" e organizzata dall'agenzia di comunicazione Zigzag con il patrocinio del Comune di Capalbio e della Fondazione Capalbio. Quest'anno Capalbio Libri insieme al comune e alla partecipazione di altri privati è riuscita a riaprire anche la biblioteca della cittadina che era rimasta chiusa per trenta anni, donando ai cittadini uno spazio culturale.

www.capalbiolibri.it



In apertura, veduta dall'alto di Capalbio. In queste pagine, a sinistra una vista della rigogliosa campagna intorno alla cittadina toscana e della costa maremmana. Sotto, il sindaco Gianfranco Chelini. Accanto, un incontro letterario. Sopra, Andrea Zagami, presidente di Zig Zag e fondatore di Capalbio Libri.

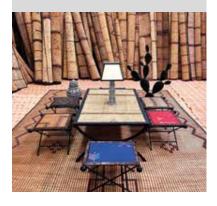
Front cover: view of Capalbio from above. On these pages: left, a view of the rolling countryside around the Tuscan town and the Maremma coastline. Below, the Mayor Gianfranco Chelini. Side, a literary event. Above, Andrea Zagami, President of Zig Zag and founder of the Capalbio Libri literary festival.

mente per la balneazione. Le vicine terme di Saturnia e le acque cristalline del Monte Argentario e di Talamone hanno facilitato il suo successo. Lanciata negli anni sessanta dal principe Carlo Ca-

Tocco etnico

Le ciotole colorate tipiche di Fès, le lampade di Marrakech, i vasi di Ouarzazate. In questo ampio spazio di Mario Lo Giuro si trovano oggetti e arredi di ogni tipo provenienti dal Marocco, per chi vuole dare alla propria casa di Capalbio un tocco etnico. Realizzano anche oggetti su misura e personalizzati.

Strada Torba 7 Finestre 2, La torba Instagram: Mario lo Giuro



racciolo che ne cambiò l'immagine, è stata poi amata da Achille Occhetto, Giorgio Napolitano, dalla famiglia Rutelli, da Philippe Daverio, Bruno Manfellotto, Eugenio Scalfari e da altri giornalisti, scrittori e personaggi dello spettacolo come Barbara d'Urso e Paolo Sorrentino, che spesso si ritrovano all'Ultima Spiaggia, lo stabilimento al Chiarone nato nell'agosto del 1987, considerato il ritrovo di intellettuali. "La presenza di questi personaggi famosi, che sono stati spesso nostri clienti, ha fatto sì che i media si interessassero a noi. Il nostro successo trentennale- racconta a Ville&Casali Adalberto Sabbatini, dipende dalla passione che ci abbiamo messo e dall'aver ascoltato le esigenze dei clienti. Inizialmente organizzavamo delle feste serali, oggi invece c'è il ristorante e prepariamo degli aperitivi; abbiamo aperto anche la Penultima, un piccolo chiosco nella spiaggia libera". Nel tempo sono nati anche altri

Nel tempo sono nati anche altri luoghi di riferimento come il





Opere d'arte in luoghi della Maremma

Hypermaremma torna a donare ai visitatori la fruizione di capolavori contemporanei

Dopo il grande successo dell'installazione luminosa di Massimo Uberti Spazio Amato, l'opera d'arte contemporanea più visitata in Italia nel 2020, Hypermaremma è tornata quest'anno a donare ai visitatori la fruizione di opere d'arte contemporanea in luoghi privati d'eccezione o iconici del territorio maremmano. Giunta alla sua quarta edizione, la manifestazione è stata ideata da Carlo Pratis, Giorgio Galotti e Matteo d'Aloja con l'obiettivo di coinvolgere la bassa Maremma e i borghi marinari per dialogare con l'arte. Matteo d'Aloja spiega: "Esploriamo il territorio e scegliamo dei luoghi magici dove poter inserire le opere. Quest'anno abbiamo inaugurato Hypermaremma a Pasqua con I giocolieri dell'armonia di Giuseppe Gallo, una monumentale opera costituita da profili umani in corten, posizionata su una duna in Tagliata ad Ansedonia. Poi ci sono state le performan-

ce Impossible meeting point di Rachel Monosov sulla Laguna di Orbetello e quella di Francesco Cavaliere The City of thing presso l'Antica Città di Cosa, che ha azionato una scultura-amplificatore in ottone giocando con la voce e raccontando cose magiche". E poi aggiunge: "Siamo molto orgogliosi di aver avuto la partecipazione di Maurizio Nannucci, celebre per aver esposto anche al Maxxi, con la sua opera al neon Ships that pass in the night sulla facciata della Rocca Aldrobandesca di Talamone. Un'opera che parla al mare ed è visibile dalle grandi navi. Claudia Comte ha, invece, realizzato un'opera lunga 105 metri e alta 5 creata con tronchi provenienti dal Monte Amiata e sottratti alla costruzione edile, posizionata in un campo di grano della Fattoria Stendardi adiacente a Pescia Fiorentina.

www.hypermaremma.com

country club "La Macchia", situato a Macchiatonda in un antico fortino costruito dagli Spagnoli nel Seicento a scopo difensivo con funzioni di avvistamento, oggi riqualificato su impulso del finanziere Carlo Puri Negri; o il beach club La Dogana, luogo di charme a ridosso dell'oasi WWF del Lago di Burano, la prima oasi in Italia. Un paradiso naturalistico che si estende tra Ansedonia e Chiarone all'interno di una zona di protezione speciale per oltre quattrocento ettari, più altri seicento sottratti all'attività venatoria attraverso l'istituzione

di un fondo chiuso in accordo con la proprietà dei terreni, la società SACRA. Questa parte di Maremma selvaggia è da sempre apprezzata anche perché le varie amministrazioni comunali hanno cercato di salvaguardarla. "Nonostante sia un comune turistico, non è mai troppo affollata" - spiega a Ville&Casali, il sindaco di Capalbio, Gianfranco Chelini -. Le dò un dato: Castiglione della Pescaia ha un milione e seicentomila presenze turistiche, l'Argentario supera gli ottocentomila mentre noi a Capalbio ne abbiamo solo duecentotrentamila.

Questo dipende dal fatto che le strutture turistiche sono poche e dagli aspetti paesaggistico ambientali. Perché Capalbio ha sia la parte destinata alla balneazione sia quella più wild, con elementi paesaggistici importanti. Il tratto destinato alla balneazione è piuttosto libero perché su quattordici chilometri e mezzo di spiaggia abbiamo solo otto stabilimenti balneari. Quindi un contesto meno antropoformizzato". E poi aggiunge: "Ho anche creato la Fondazione Capalbio per creare degli eventi di qualità, come quello dell'anno scorso in cui



siamo riusciti a portare le opere di Niki de Saint Phalle fuori dal Giardino dei Tarocchi. Il noto giardino di sculture dell'artista americana che trae ispirazione dal Parc Güell a Barcellona e che è stato realizzato a Pescia Fiorentina. Un vero e proprio museo a cielo aperto inserito nel paesaggio maremmano che conta ogni anno 130mila presenze". Capalbio ha una stagione culturale con tanti contenuti ma non un vero contenitore per questi eventi. Il sindaco ora vuole riqualificare l'Anfiteatro del Leccio per poter realizzare

una struttura all'interno di due ettari di parco che possa ospitare le opere d'arte di vari artisti collegate al Giardino dei Tarocchi. Un modo per far vivere il parco agli artisti e permettere loro di lasciare un segno sul territorio. Punto di incontro per amanti dell'arte e del buon gusto è il Frantoio, la cui storia inizia con il ristorante e la libreria e poi con lo spazio espositivo, grazie anche all'intuizione di Philippe Daverio, che ha accolto e dialogato con gli artisti entrando in armonia con i loro lavori. Successivamente

Il negozio vintage

Specchi, servomuti, giochi antichi per bambini, accessori e oggettistica per la casa. In questo negozio, nel centro storico di Capalbio, si trovano delle vere e proprie chicche soprattutto per gli appassionati del vintage e pezzi unici di modernariato. Erika Marcucci Via Magenta 1, Capalbio. www.erikamarcucci.com



A sinistra, installazioni d'arte. Sopra, l'arenile dell'Ultima Spiaggia, ritrovo dei vip che frequentano Capalbio.

Left: art exhibits. Above: the Ultima Spiaggia beach, a hub for the VIPs who visit Capalbio.

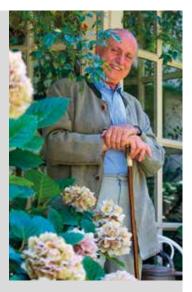
I consigli del paesaggista

Paolo Pejrone spiega le sue scelte per gli spazi verdi delle ville del territorio

Paolo Pejrone è un celebre architetto e paesaggista. A *Ville&Casali* racconta l'impostazione che ha voluto dare ad alcuni dei suoi giardini a Capalbio: "La Locanda Rossa ho voluto che fosse un luogo di ospitalità speciale, con un'impronta mediterranea, allegra e festosa. L'aspetto è quello di una natura spontanea e agricola. Volevo che fosse luminosa e generosa e per questo ho inserito, dove possibile, della frutta e della verdura da raccogliere a disposizione dei clienti. E anche gelsi e nespoli. Ho scelto dei prati che hanno necessità di poca acqua, perché oggi è sempre più indispensabile tenere conto della sostenibilità. E ho creato la privacy con siepi di Phillyrea, che sono una delle piante di macchia più resistenti e meno richiedenti di acqua e cura". *Altri spazi verdi che ha progettato in questo territorio?*

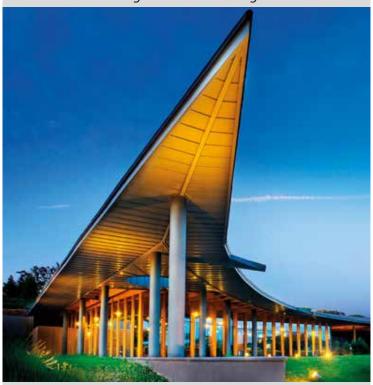
"Il giardino di Jacopo Franzan che è un grande campo di lavande e agrumeti e quello dell'avvocato Carlo Pavesio con grandi prati e una bellissima strada di cipressi per arrivarci". Cosa consiglia ai proprietari di case in questa zona?

"Direi di mettere dei giardini di macchia mediterranea, nessuna fontana, nessun laghetto. Piante non leziose, ma utili. Piccoli agrumeti e roseti per sentirne il profumo e apprezzarne il colore".



La cantina che si ispira al mare

È la tenuta della famiglia Frescobaldi a Magliano in Toscana



Una cantina in legno, ferro e vetro che si ispira al mare sia per la parte strutturale che per quella enologica. Immaginata come una nave, proprio come l'Amerigo Vespucci. Con la punta orientata verso l'orizzonte. Così l'hanno disegnata i suoi architetti Piero Sartogo e Nathalie Grenon, per rappresentare una Toscana più moderna e mediterranea.

La tenuta ammiraglia della famiglia Frescobaldi si trova a Magliano in Toscana e incarna l'essenza della regione e la sua vocazione per la viticoltura e la varietà dei territori. "Grazie alle stesse condizioni climatiche della Provenza, nel 2014 nasce Aliè il nostro rosè, semplice nella beva per aperitivi e piatti di pesce. Mentre il "Cru" Aurea Gran Rosè è l'ultimo nato nella tenuta, è un vino più elegante e complesso che si spinge oltre l'estate, quindi adatto non solo per le cene estive", racconta Giusy Calia, responsabile Hospitality. Nella tenuta si possono fare degustazioni di vini accompagnate da salumi, si può pranzare e organizzare eventi.

www.frescobaldi.com

è nata l'associazione culturale. Oggi Maria Concetta Monaci è presidente sia di questa associazione che di Fondazione Capalbio, che ha la finalità di creare delle attività culturali che abbracciano vari generi e permettono di creare delle occasioni di incontro per la comunità.

Monaci racconta: «Oltre alla mostra di Niki de Saint Phalle,

abbiamo realizzato la prima edizione del Festival del Cinema legato alla letteratura e alla scrittura che ha avuto un grande successo. Accanto a tutto questo l'Associazione Culturale il Frantoio ha la missione di legare la cultura all'arte contemporanea con la realizzazione di eventi a partire dal week end di Pasqua fino all'autunno. Ora c'è in mostra la



A sinistra, una foto della cantina in legno disegnata dagli architetti Sartogo e Grenon. A fianco, un'esposizione di opere artistiche. Left: a photo of the wooden cellar designed by the architects Sartogo and Grenon. Side: an exhibition of artistic works.

doppia personale di Zanele Muholi e Robert Hamblin dal titolo Time Will Tell, un progetto espositivo del tutto eccezionale, che affronta temi importanti e di denuncia, come l'attenzione all'ambiente e i principi legati all'uguaglianza e al rispetto del genere e della razza. Time Will Tell è un messaggio di speranza per tutti: un monito a impegnarsi a lavorare su questioni di fondamentale importanza che potrebbero e dovrebbero cambiare la società e il Paese".

Tra gli eventi consolidati dell'associazione da dieci anni c'è il festival di fotografia a cura di Marco Delogu, che ospita i migliori esponenti del panorama internazionale della fotografia. E poi Arte e Vino, un tour enoartistico nel territorio di Capalbio attraverso le cantine, dove vari artisti collocano temporaneamente le loro opere negli spazi esterni e interni delle aziende vitivinicole per creare una mappatura dell'Arte e del Gusto.

< dormire e mangiare >

SOGGIORNARE NELLA LOCANDA ROSSA



Immersa nella macchia mediterranea toscana e circondata dagli ulivi, la Locanda Rossa nasce come agriturismo e diventa un boutique hotel di trentotto camere con quattro ettari di terreno dove viene coltivato farro e grano. A progettare la Locanda Rossa e a curarne gli

interni sono stati nel corso degli anni l'interior design Valeria Giuliani, gli architetti Tommaso Ziffer, Francesca Neri e Paolo Cattaneo, insieme al paesaggista Paolo Peirone che si è occupato degli spazi verdi. Oggi è esattamente come l'aveva immaginato la proprietaria Jona Celesia: un luogo che ha il sapore della casa di campagna, ben inserito nel contesto naturale circostante. Racconta Barbara Valleggi, general manager della Locanda Rossa: "Oggi dopo un recente restyling proponiamo tre soluzioni diverse: la farmhouse che sono le camere realizzate all'origine, l'hotel da poco completato e quattro grandi appartamenti, ognuno con proprio ingresso e giardino indipendente. Qualche camera ha anche il proprio orto dove poter raccogliere quotidianamente i prodotti. A disposizione degli ospiti una spa, una piscina per adulti e per i bambini una piscina riservata per loro nonché un'area per i giochi.

Per i più sportivi c'è un campo da tennis e uno da padel. All'interno di una grande veranda che affaccia sulla piscina si trova il ristorante gourmet. La Locanda rossa, Strada Capalbio Pescia Fiorentina 11b, Capalbio, tel. 0564-890462, www.locandarossa.com



A CENA DOVE SI RESPIRA L'ARTE

L' antico frantoio del paese, restaurato e arredato in modo originale, è un ristorante dalla storia ventennale che offre piatti classici e alcuni rivisitati in chiave più moderna ma sempre nel rispetto dei prodotti del territorio, con una attenzione alla lavorazione e alla presentazione di ogni piatto. Recentemente è stato inserito anche un menu vegetariano. Ampia è la carta dei vini e dei distillati. In estate si cena nel giardino immerso negli ulivi, mentre all'interno del ristorante sono accolte anche una boutique con prodotti ricercati e una piccola libreria. Al piano di sopra la Galleria ospita eventi e mostre fotografiche. Il Frantoio, Via Renato Fucini 10, Capalbio, tel. 0564 -896484 www.frantoiocapalbio.com

Maremma nel piatto

Si viene in questa storica trattoria, gestita dalla famiglia Valentini da cinquanta anni, per assaggiare la vera cucina toscana. La carne alla brace, la zuppa di funghi, la pasta fresca rigorosamente fatta in casa. Da provare i tortelli o pici con il sugo di cinghiale.

Via IV Novembre 2, Capalbio, tel. 0564-896028

COUNTRY HOUSE DI CHARME

Un' oasi di natura e relax circondata da dolci colline, oliveti e vigneti tra il borgo di Capalbio e le coste dell'Argentario dove la famiglia Pellegrini accoglie i suoi ospiti in questo tipico casale toscano, ristrutturato con sensibilità e attenzione per i dettagli. Varie sono le soluzioni abitative e le aree relax, come il giardino mediterraneo o la piscina a sfioro sulle colline. Così che ognuno possa trovare la propria privacy e il proprio spazio nella natura. *Macchiabuia, Via Strada Campo Miniere 6, Capalbio, tel.* 0564895096 www.macchiabuia.com





C'è la campagna, il mare, l'arte, le grandi città a pochi chilometri, e la gente che conta. È per questo che Capalbio negli anni è stata scelta come buen retiro da tanti che si conoscono e si ritrovano qui nei week end e in estate. Gabriele Carratelli, presidente di Carratelli Luxury Homes (www.luxuryhomes. it), spiega: "Queste zone riescono ad attirare imprenditori e personaggi famosi che richiedono immobili

unici ed esclusivi, ma pretendono la massima riservatezza. E dopo l'esperienza del lockdown c'è più attenzione verso gli immobili con spazi esterni: che siano terrazzi o ampi giardini, ancora meglio se con piscina. Soprattutto la clientela che vive nelle grandi metropoli all'estero viene ad acquistare qui in Toscana a Capalbio e dintorni il casale nel verde". E c'è anche la volontà a valorizzare gli elementi architettonici

THE IDEAL FARMHOUSE MUST COME WITH LAND AND SEA VIEWS

Capalbio continues to be highly sought-after, while Pescia Fiorentina offers an alternative. Investors are looking for exclusive estates offering total privacy

The countryside, sea, art and major cities are all on the doorstep, not to mention the people to be seen with. CONTINUES ON PAGE 174



In apertura, un casale ristrutturato nella campagna toscana. Nella pagina seguente, un antico immobile nel centro storico.

Front cover: a renovated farmhouse in the Tuscan countryside. On the following page: a historic property in the old town.

del passato e a investire molto sulle ristrutturazioni, con la tendenza a costruire in chiave green. "Qui ecomostri non ce ne sono, perché c'è una forte sensibilità nel tutelare il territorio. Ci sono tante tenute con moltissimi ettari che permettono di avere case panoramiche sulle colline e sui vigneti", racconta Emanuela Esposito, architetto e interior designer amante di Capalbio che solitamente progetta casali in questo territorio prediligendo l'artigianalità e l'utilizzo di materiali naturali rielaborati e su misura, in base alle esigenze dei clienti. L'acquisto ideale è il casale o la villa con qualche ettaro di terreno, la piscina e possibilmente un panorama che arrivi a vedere il mare e l'Argentario. Per questo tipo di immobili le quotazioni oscillano tra i 5mila e i 9mila euro al metro quadro, con prezzi in costante aumento, che salgono se l'immobile ha anche la vista mare. Per chi invece vuole muoversi a piedi e vivere la magia e l'esperienza del borgo medievale di Capalbio, magari con vista sulla Rocca Aldobrandesca, può acquistare un appartamento intorno ai 3mila euro al metro quadro. Antonio Zizi è considerato il "creatore" del settore immobiliare a Pescia Fiorentina, frazione di Capalbio. Acquista il terreno, costruisce tutto l'immobile dalla A alla Z e poi lo ri-

vende. Le sue case sono un prodotto sartoriale che rispettano il territorio e hanno il sapore della campagna autentica. Zizi (www.antoniozizicapalbio.com) che oltre a essere un property finder è anche il proprietario del bar La Mandria a Pescia Fiorentina, vicino al Tortello, punto di incontro della zona, racconta: "Questo è un buon momento sia per l'acquisto che per la vendita e Via Macchie Basse a Pescia Fiorentina è la più richiesta e più quotata; qui ci sono case dai 3 milioni in su con piscina e parco. La sua forza è la location: è collinare, da qui si vede il mare e anche l'isola di Giannutri. È vicina all'Aurelia e a 45 minuti dall'aeroporto".

"A Pescia Fiorentina abbiamo in vendita una villa moderna di design con piscina a 1,3 milioni di euro", dice Fabrizio Pasquini di Engel & Völkers (www.engelvoelkers.com/castiglionedellapescaia) confermando la dinamicità del mercato in queste zone e suggerendo anche di spostarsi a Magliano in Toscana o un po' più verso l'interno a Manciano, Scansano, Saturnia e Sorano per fare dei buoni affari a prezzi interessanti.

Quel che è certo è che il mercato immobiliare di Capalbio, Pescia Fiorentina e dintorni non ha subito contraccolpi negli ultimi anni. Anzi,

ENGEL&VÖLKERS



CASA CON GIARDINO A CAPALBIO SCALO

Immerso nella splendida cornice naturalistica di Capalbio Scalo, Maremma Country Chic vende un immobile su due piani di 110 mq e un giardino di 2.000 mq. Due camere da letto e 3 bagni.

Prezzo: 695.000 euro.

Tel. 0564 1781039

HOUSE WITH GARDEN
IN CAPALBIO SCALO
Immersed in the stunning natural
setting of Capalbio Scalo, for sale from
Maremma Country Chic,
a two-storey, 110-square metre property
with 2,000-square metre garden.
Two bedrooms and three bathrooms.
Price: €695,000.

CARRATELLI LUXURY HOMES



CASALE A MANCIANO
CON 23 HA DI TERRENO
Affascinante casale a Manciano
di 500 mq. con una dépendance
di 120 mq, giardino con piscina
e un terreno di circa 23 ha
tra uliveto, vigneto e bosco.
Disposto su due livelli, è stato
completamente ristrutturato nel
2019. Prezzo 3.200.000.

Tel. 06 83954569

FARMHOUSE IN MANCIANO
WITH 23 HECTARES OF LAND
Charming 500-square metre
farmhouse in Manciano with a
120-square metre outbuilding,
garden with pool and
approximately 23 hectares of
land, including an olive grove,
vineyard and wood. Spread over
two floors, it was fully renovated
in 2019. Price: €3,200,000.

continuano ad acquistare in questo territorio molti romani, torinesi, stranieri di varie nazionalità e anche italiani che hanno vissuto a lungo a Londra. Ma gli esperti sono tutti d'accordo sul fatto che gli oggetti



unici siano pochi e soprattutto la maggior parte sono off market perché i proprietari non vogliono apparire. Le belle ville e i bei casali quindi sono quasi introvabili. Lo conferma anche Angela Tonicchi della CapalbioTre immobiliare: "Come agenzia non pubblichiamo perché la nostra clientela arriva con il passaparola. In questo momento il mercato è saturo, ci sono tante richieste ma poca offerta, perché sono state fatte molte vendite, anche con sovrapprezzo. Parliamo di immobili

sopra i 10 milioni di euro con piscina e terreno. Le richieste maggiori ci arrivano per i casali da ristrutturare, mentre per le ville la domanda è diminuita". E gli affitti? "Li facciamo ma sempre esclusivi, parliamo di ville che al mese vengono affittate dai 30 ai 70 mila euro con vari servizi inclusi: la cuoca, il giardiniere etc.". Per una vacanza esclusiva di charme e lusso anche Terre di Sacra (www. sacra.it) affitta le sue ville e cottage immerse in mille ettari con accesso privato al mare.

TOSCANA ESTATE CONSULTING



CASALE IN CAMPAGNA CON VISTA SU CAPALBIO

Casale nella campagna maremmana con vista su Capalbio a 6 km dal mare. 400 mq su due piani con 8 stanze e 8 bagni, due saloni e due grandi cucine al piano terra e al primo piano. Bellissime terrazze e 1 ha di terreno Prezzo: 1.500.000 di euro trattabili.

Tel. 335 6858634

FARMHOUSE WITH VIEWS OF CAPALBIO
Farmhouse in the Maremma countryside
overlooking Capalbio 6 km from the sea.
400 square metres spread over two floors
boasting eight bedrooms and as many
bathrooms, two reception rooms and two
large kitchens on the ground and first floors.
Beautiful terraces and 1 hectare of land.
Price: €1,500,000 or near offer.