

Sei ettari di Toscana: fiume, olivi, e libertà

250.000 €



La terra: Il tuo angolo di Toscana

- 6 ha di terreno accanto al fiume Albegna
- Oliveto secolare
- Laghetto
- Giovane frutteto con alberi misti

La libertà: Possibilità di completare una casa off-grid

- 258 mq, 3 livelli, 2 camere da letto, 2 bagni
- Serra solare
- Pensilina fotovoltaica
- Cisterna di raccolta acque piovane



Roccalbegna (GR), 58053 Italia



/ WhatsApp
+39 338 9718503

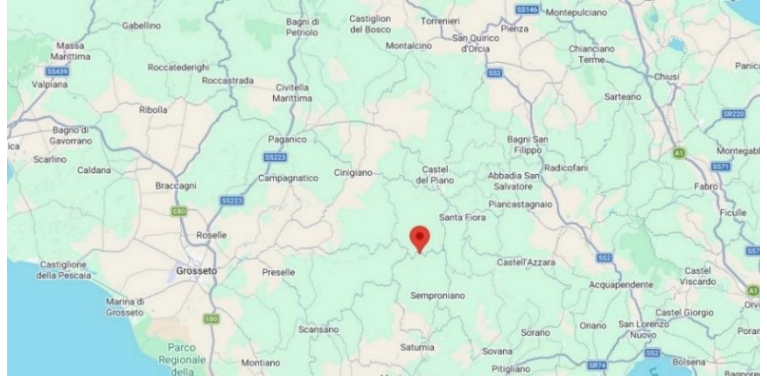


moroni.daniele@gmail.com

Il luogo

Questa proprietà è situata nella tranquilla e appartata valle all'origine del fiume Albegna, che si raggiunge in pochi passi proprio in un suo angolo enormemente suggestivo.

La zona è situata nel bel mezzo tra il paesaggistico monte Amiata, le rinomate terme di Saturnia, e non lontana dalla costa toscana più intatta, quella maremmana. In 50 minuti si raggiunge la città di Grosseto.



Il progetto

Il risultato attualmente visibile è un casale in costruzione con **progetto approvato** e **permessi a costruire**. Il progetto, in totale **bioedilizia**, prevede un piano seminterrato, e due piani sopra terra realizzati con una **struttura in legno e paglia**. Lo studio dedicato ha previsto **intonaci di calce esternamente e di argilla internamente**, e un **tetto ventilato** ricoperto di coppi e tegole.

- Al piano seminterrato: la cantina, una dispensa, e il vano tecnico.
- Al piano terra: soggiorno, cucina e bagno.
- Al primo piano: una camera da letto matrimoniale, una singola, uno studio e un secondo bagno.

La casa non è allacciata alle reti in quanto **gli impianti sono autosufficienti** (zero bollette!). Non sono presenti fognature ma un **sistema di compost toilet** (bagno a secco con compostaggio in loco). Le acque piovane vengono raccolte in due cisterne di 30 mc e integrate con l'acqua del pozzo già esistente, per essere poi filtrate ad uso domestico. Le acque grigie vengono trattate da un **impianto di fitodepurazione**. L'energia elettrica viene prodotta da un **impianto fotovoltaico con accumulo** e pannelli previsti su un'adiacente pensilina già ultimata. L'acqua calda è prodotta da una pompa di calore. È prevista una serra solare abitabile a sud, per ulteriori 38 mq. Grazie alla serra e all'alto isolamento termico **la casa si riscalda semplicemente con una cucina economica e una stufa a legna**.



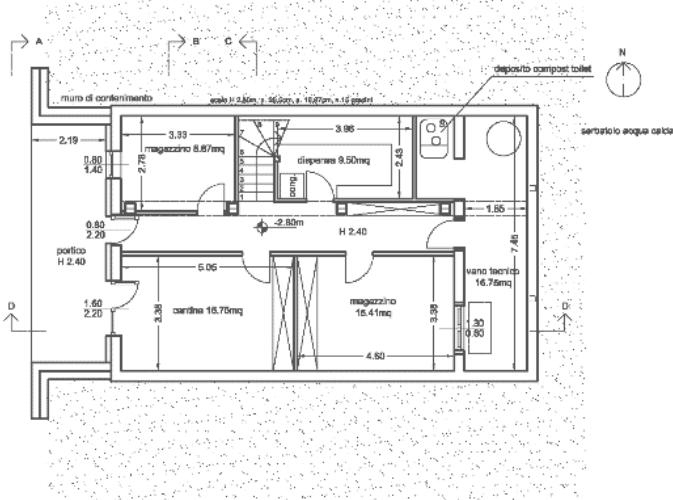
Roccalbegna (GR), 58053 Italia



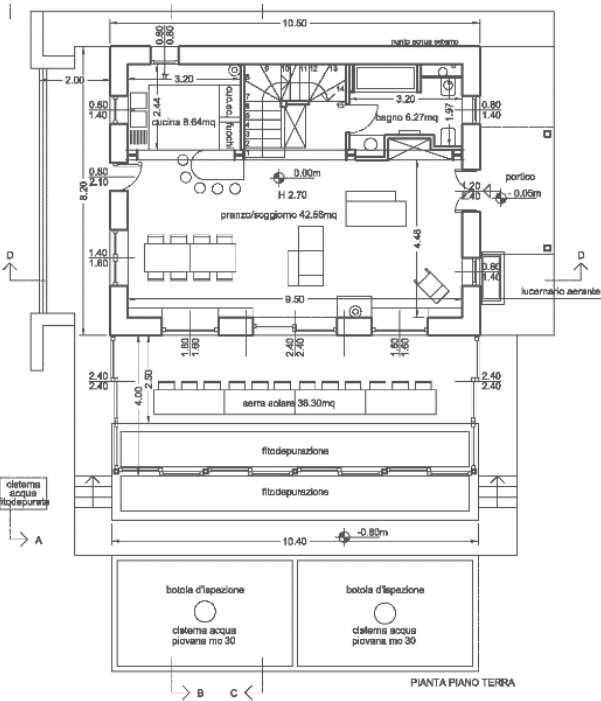
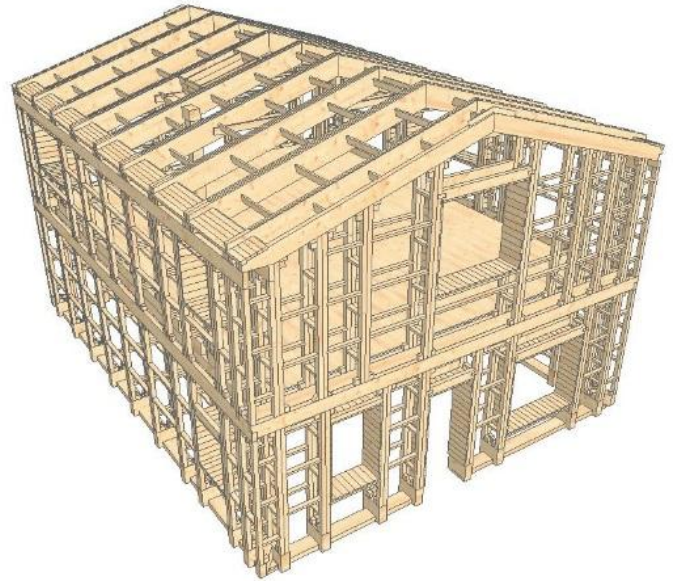
/ WhatsApp
+39 338 9718503



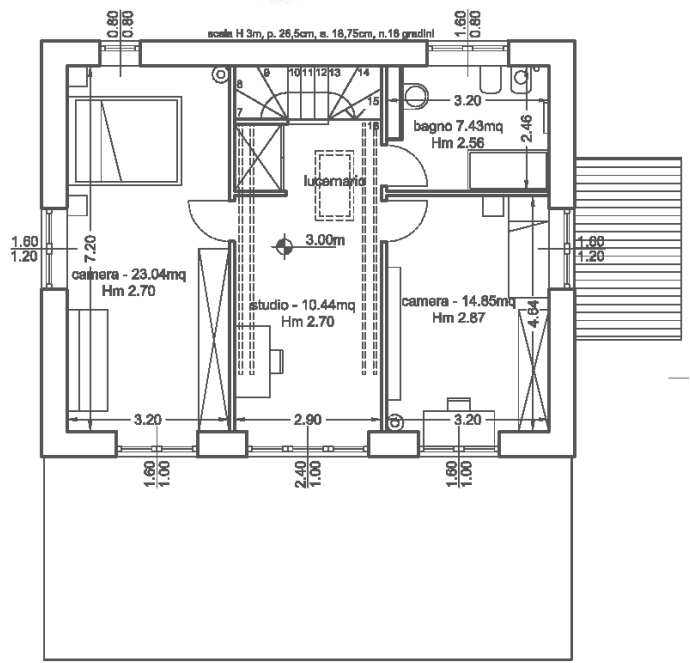
moroni.daniele@gmail.com



PIANTA PIANO INTERRATO



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



Roccalbegna (GR), 58053 Italia



/ WhatsApp
+39 338 9718503



moroni.daniele@gmail.com

In cantiere

A completare il progetto, intanto, un laghetto già realizzato di 200 mq di superficie. Le cisterne sono invece completate al grezzo. La costruzione del casale è attualmente al livello del piano seminterrato, con il muro perimetrale da ultimare.

I materiali sono per gran parte già presenti in cantiere: **sono stati interamente pagati e risultano inclusi totalmente nel prezzo di vendita**. Nello specifico:

- i materiali necessari per completare il seminterrato,
- la struttura in legno di tutta la casa compreso il tetto e la sua copertura,
- tutti gli infissi con la sola esclusione di quelli del lato sud con la serra solare.

I costi aggiuntivi per completare il progetto sono stati stimati a seconda della modalità:

1. in autocostruzione: 150.000 €
2. usufruendo di una ditta: 300.000 €

Sommando al prezzo di vendita, si avrebbe un casale completo per 550.000 € (opzione 2). Per confronto, un casale con tenuta in zona ha un prezzo di mercato superiore ai 3000 €/mq, e verrebbe a costare 800.000 €.



Fondazioni e muro del seminterrato



Cisterne di raccolta acque piovane



Laghetto



Pensilina fotovoltaica



Il terreno e le altre strutture

La volumetria del casale è frutto di un recupero di volumetrie esistenti, delle quali è ancora presente un fienile a due piani di 30 mq cadauno; il fienile può essere convertito in una dependance, o demolito per estendere la volumetria del casale. Attualmente è un magazzino dove sono installate una stufa a legna e una cucina economica.

Il casale è circondato da terreno agricolo per una superficie totale di circa 6,3 ettari. Comprende un oliveto secolare e un giovane frutteto con prugni, mandorli, peschi, meli. Il resto è terreno a pascolo e/o a seminativo. L'offerta complessiva prevede anche l'attrezzatura agricola presente, con prezzo da concordare.



Foto aerea



Fienile



Vista su Roccalbegna



Campo di grano



Fiume Albegna



Mandorlo



Roccalbegna (GR), 58053 Italia



/ WhatsApp
+39 338 9718503



moroni.daniele@gmail.com

L'oliveto

Come da foto sotto, i campi olivati sono distribuiti su **due oliveti separati, per un totale di 58 olivi**; la quasi interità di questi è rappresentata da **piante secolari di olivastra seggiana, cultivar d'eccellenza del territorio e dalle ottime qualità organolettiche e nutraceutiche**. La produzione media annuale, con raccolta semimanuale, si è attestata intorno ai 7 quintali di olive con una resa in olio del 17%. I picchi produttivi occasionali sono arrivati fino a 10 quintali di olive raccolte con rese in olio del 21%.



<i>Tipo/Campo</i>	A	B	Totale
Frantoiano	0	2	2
Moraiolo	0	6	6
Olivastra	43	7	50
Totale	43	15	58



Oliveto A, vista da est



Oliveto A, vista da nord



Oliveto B, vista da nord



Oliveto B, vista da ovest



Il territorio, i dintorni, l'ambiente

Il progetto si inserisce per la sua totalità nel territorio del comune di Roccalbegna, il cui centro abitato si trova a circa 3km dal Casale. I servizi offerti dal delizioso borgo montano sono una banca, un ufficio postale, scuole, una farmacia, un ambulatorio, un bar, un albergo, due ristoranti, e alcuni negozi di prima necessità. Ulteriori servizi sono nell'area dell'adiacente e rinomata Santa Fiora, nonché nei vicini paesi di Arcidosso e Castel del Piano, dove troviamo anche un ospedale. I collegamenti sono realizzati con pullmann AT (Autolinee Toscane). Grosseto, la città capoluogo di provincia, dista 45km ed è un centro di 82.000 abitanti che offre i servizi maggiori, come anche la stazione ferroviaria.

Roccalbegna fa parte della Maremma toscana, zona a prevalenza rurale. Dalla pianura alle colline, ancora oggi è possibile innamorarsi della quiete campestre e del poco inquinamento luminoso che favorisce gli appassionati astronomi. A circa 40 minuti di macchina, a sud, si trovano le rinomate terme di Saturnia, mentre spostandosi verso nord e verso est quelle di Petriolo, Bagni S. Filippo e Bagno Vignoni, in piena Val d'Orcia. Sempre a 40 minuti di auto, si raggiunge la vetta del monte Amiata, che offre impianti sciistici, possibilità di trekking e passeggiate, parchi avventura. La costa a sud di Grosseto è ancora incontaminata grazie alla presenza del Parco Regionale della Maremma, area naturale protetta, e si snoda affascinante e unica attraverso Talamone, Orbetello, Ansedonia e Capalbio fino al promontorio dell'Argentario, dove si arriva a Porto S.Stefano e Porto Ercole. La costa a nord di Grosseto fino a Castiglione della Pescaia, Follonica e Piombino, è un susseguirsi di spiagge attrezzate e calette romantiche. La vista al mare è accompagnata dalle famose isole dell'arcipelago toscano, come quelle d'Elba, del Giglio, e di Montecristo.



Roccalbegna

[I, Saiko, CC BY-SA 3.0](#), via Wikimedia Commons



Isola d'Elba

[The at English Wikipedia, CC BY-SA 3.0](#), via Wikimedia Commons



Monte Amiata

[Ligadue, CC BY-SA 4.0](#), via Wikimedia Commons



Terme di Saturnia - Cascate del Mulino

© Raimond Spekking

Vendita diretta, nessuna commissione di agenzia

Per un sopralluogo chiama o scrivi (anche WhatsApp) al proprietario:

Daniele Moroni



Roccalbegna (GR), 58053 Italia



/ WhatsApp
+39 338 9718503



moroni.daniele@gmail.com