

LA TUA CASA IN ITALIA, SENZA SORPRESE

Report immobiliare singolo — Esempio

**via delle Sorgenti
Amalfi, Campania, Italy**

- €790,000
- 214 m², 5 camere, 3 bagni, Villa
- Prezzo/m²: €3,692
- Terreno: 2,167 m²
- Classe energetica: G
- 1162 giorni sul mercato



Questa villa di 214 m² ad Amalfi presenta un'opportunità equa, con un prezzo del 62% superiore alla Trovara Valuation. Il momentum di mercato sta rallentando — le condizioni favoriscono acquirenti pazienti.

**Keep the Romance.
Lose the Risk.**

trovara.io

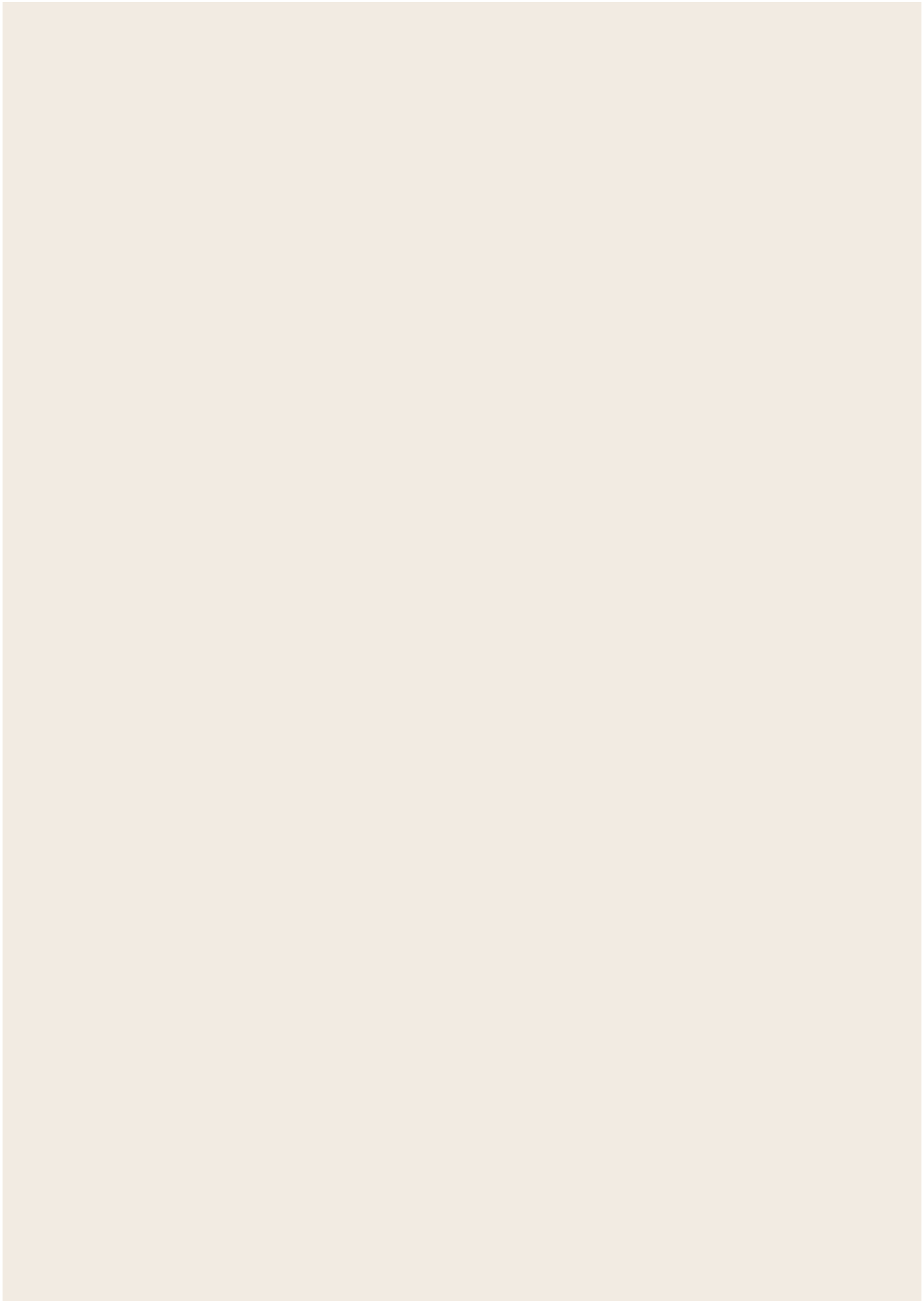
INDICE



In sintesi	5
Valutazione immobiliare	10
Potenziale di ristrutturazione & stime dei costi	24
Analisi dei rendimenti dell'investimento	40
Intelligence sulla posizione & sullo stile di vita	51
Intelligence su rischi & aspetti legali	63
Lista di controllo della due diligence	76
Budget del progetto completo	85
Dati catastali ufficiali	94

**Keep the Romance.
Lose the Risk.**

trovara.io





via delle Sorgenti

1162 giorni sul mercato

📍 Amalfi, Campania, Italia

€790,000

📏 214 m² 🚗 5 cam 🚿 3 bagno 🏠 Villa ⚡ Energia G 📅 Anno di costruzione 1968

IN SINTESI

Questa villa di 214 m² ad Amalfi presenta un'opportunità equa, con un prezzo del 62% superiore alla Trovara Valuation. Il momentum di mercato sta rallentando — le condizioni favoriscono acquirenti pazienti.

PREZZO RICHIESTO VS VALORE EQUO

+62.5%

€790,000 vs €486,208

Trovara Valuation

TEMPO SUL MERCATO

1,162 giorni

4× la media di zona (289)

Dati dell'annuncio

RENDIMENTO NETTO DA LOCAZIONE

3.4%

Affitto a lungo termine

Modello di intelligence STR Trovara (ISTAT)

COMPLESSITÀ AUTORIZZATIVA

Alta

2 restrizioni di zonizzazione. Rischio di abuso edilizio segnalato.

Dati catastali e urbanistici

STORICO PREZZI

-€100,000

4 ribassi dal 2023

Storico dell'annuncio

PREZZO AL M²

€3,692/m²

Media di zona: 4,500 €/m²

Dati di mercato

Il €/m² qui indicato si basa sulla superficie abitabile dichiarata. Gli annunci italiani usano spesso la superficie commerciale, più ampia (muri più balconi, cantine e aree esterne ponderati — D.P.R. 138/1998), per cui il loro €/m² appare del 20-40% più basso per lo stesso immobile. La vendita avviene di norma a corpo, non a misura.

A TUO FAVORE

- ✓ Multiple camere da letto ideali per affitti familiari o B&B
- ✓ Dimensioni generose offrono sistemazioni flessibili

DA VERIFICARE PRIMA

- ⚠ Proprietà usata — commissionare un sopralluogo per valutare le condizioni effettive prima di impegnarsi
- ⚠ Comparabili di mercato limitati - incertezza nella valutazione

Analisi completa con fonti e livelli di affidabilità nelle sezioni sottostanti.

🕒 Generato da AI · EU AI Act Art. 50 · [Scopri di più](#)

Analisi IA della proprietà



Offerta a €790,000, ovvero €3,692/m², questa villa sorge su un ampio terreno di 2,167 m² — una rarità ad Amalfi. In termini di valutazione, Casafari colloca il valore di mercato equo a €486,208, con una stima di vendita rapida di €452,173 e un livello fuori mercato di €520,243, rendendo il prezzo richiesto del 62% superiore al valore equo e l'asset significativamente sopravvalutato sui dati attuali. Rispetto alle ultime informazioni di mercato sulle ville di Amalfi, questo si colloca al m² sotto la media attuale di circa €4,500/m² per le ville — in un mercato cresciuto di circa il 3% anno su anno con un'offerta scarsa, anche se lo slancio si è recentemente attenuato.

€ Il prezzo richiesto di €790,000, o €3,692/m², è superiore al valore di mercato equo di Casafari di €486,208 e sopra la stima di vendita rapida di €452,173, mentre è ancora al di sotto del benchmark fuori mercato di €520,243. Nel contesto della media attuale delle ville di Amalfi di circa €4,500/m² e di un aumento di circa il 3% nell'ultimo anno, il tasso unitario non è estremo per l'area, ma il prezzo totale rimane materialmente elevato rispetto all'AVM e ai 1,162 giorni di mercato della proprietà. L'OMI dovrebbe essere trattato solo come un quadro di riferimento governativo; non è un input di valutazione qui.

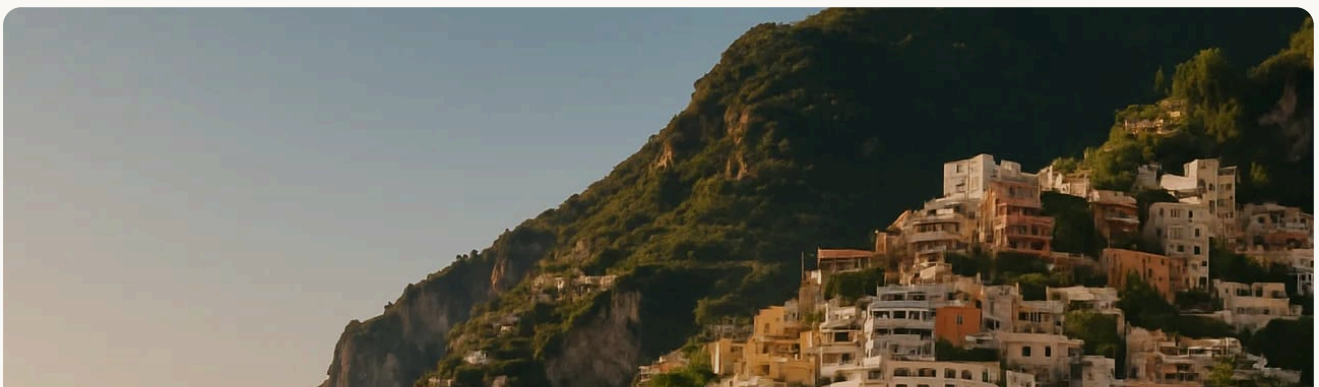
- 📍 La proprietà si trova ad Amalfi, Campania, con l'area della spiaggia della Costiera Amalfitana a circa 3.2 km, Le Bontà del Capo a 2 km, Pasticceria Sal De Riso a 4.2 km e il Presidio Ospedaliero Castiglione di Ravello 'Costa d'Amalfi' a 2.5 km. Il profilo di vita di Amalfi è eccezionalmente forte, con punteggi per Famiglie e Pensionati entrambi a 94/100, e l'aeroporto più vicino è l'Aeroporto di Napoli a 63.6 km. Gli acquirenti internazionali sono attratti dal contesto dichiarato Patrimonio dell'Umanità dall'UNESCO, 176,000 visitatori annuali e la reputazione consolidata dell'area come destinazione costiera premium con una base di domanda prevalentemente straniera.

Punti di forza e Opportunità

- ✓ Ampia proprietà terriera in un mercato scarso
- ✓ Momentum del mercato di Amalfi
- ✓ Base di domanda supportata dal turismo
- ✓ Stile di vita adatto a più profili di acquirenti
- ✓ Potenziali vantaggi politici e infrastrutturali

Rischi e Considerazioni

- ⚠ Sopravvalutazione materiale rispetto alla valutazione
- ⚠ Tempo prolungato sul mercato
- ⚠ Problemi energetici e di ristrutturazione
- ⚠ Stagionalità e vincoli di accesso





La tua visione

Spazio e Carattere

Stai considerando una villa di 214 m² con cinque camere da letto e tre bagni, disposta come una casa usata con finiture standard e viste sull'area locale. L'assenza di dati sui pavimenti e sull'anno di costruzione lascia parte della storia architettonica indefinita, ma la scala da sola suggerisce una residenza sostanziale con spazio per la vita familiare, l'ospitalità o una riconfigurazione più ambiziosa.

Stile di vita locale

Esterno e Terreno

Il terreno di 2,167 m² è la vera tela qui, offrendo spazio per un significativo giardino e un senso di privacy che è sempre più difficile da trovare ad Amalfi. Anche senza caratteristiche esterne specificate, la dimensione del terreno ti dà la possibilità di creare un arrivo più immersivo, aree di sosta tranquille e goderti le mattine con viste locali aperte piuttosto che vicini ravvicinati.

Il potenziale

Da qui, sei abbastanza vicino per goderti l'area della spiaggia della Costiera Amalfitana a 3.2 km, ma ancora ancorato in un contesto residenziale più tranquillo. La vita quotidiana può ruotare attorno a luoghi come Le Bontà del Capo, a soli 2 km di distanza, o una sosta alla Pasticceria Sal De Riso a 4.2 km, con Luisa Gastronomia Artigianale a soli 1.6 km per le necessità. L'appeal dell'area è rinforzato dalla sua cultura culinaria, dal clima mediterraneo e dal ritmo di una destinazione che accoglie 176,000 visitatori all'anno, la maggior parte dei quali arriva nella stagione di punta da maggio a ottobre. Per te, questo significa un luogo dove la vita locale e l'ospitalità internazionale si sovrappongono naturalmente.

Con cinque camere da letto, tre bagni e un ampio terreno, questa potrebbe diventare una comoda ritirata familiare, una base per le vacanze stagionali o un bene in affitto per un acquirente che comprende il ciclo turistico di Amalfi. La posizione supporta questa visione: forti numeri di visitatori, una quota straniera del 42% e un miglioramento dell'accesso regionale attraverso aggiornamenti infrastrutturali pianificati aiutano a sostenere la domanda a lungo termine. La chiave è la disciplina dei prezzi e una chiara strategia di ristrutturazione, specialmente dato il rating di Classe Energetica G e le attuali condizioni d'uso della proprietà. Se acquisita al giusto livello, potrebbe essere una casa ad Amalfi altamente personale con una reale profondità di stile di vita e credibile opzione futura.

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Utilizzando la metodologia FMV basata su Casafari AVM come fonte principale, il valore equo dell'immobile è di €486.208, lasciando un divario di circa €303.792 rispetto al prezzo richiesto attuale. Questa opportunità di sconto è reale, ma l'acquirente dovrebbe comunque ancorare le trattative al mercato delle ville ad Amalfi, dove il prezzo medio è di circa €4.500/mq e l'offerta rimane limitata, sostenendo i valori per beni ben posizionati. Le ripetute riduzioni suggeriscono che il venditore potrebbe essere aperto a un reset più deciso, soprattutto considerando il lungo periodo di commercializzazione.

Tempo sul Mercato

Lunga permanenza sul mercato – margine di trattativa

Questa Proprietà

1,162

Media dell'Area

289

Casafari

- ✓ Tempo prolungato sul mercato - margine per negoziazione
- ✓ La permanenza sul mercato è insolitamente alta: può indicare dati incoerenti o un annuncio non più attivo. Verificare con l'agente.

Analisi di Valutazione

Interattivo nel report reale — si apre con tutti i dettagli

Significativamente Sopravvalutato

⚠ La nostra stima basata sui comparabili è €486,208. Il prezzo richiesto di €790,000 è del 63% superiore.

Uno scarto così ampio di solito significa che i comparabili non sono lo stesso tipo di immobile.

Fai eseguire una perizia estimativa indipendente prima di trattare e non considerare lo scarto come obiettivo di sconto.

10 comparabili · 3 annunci indipendenti · Casafari AVM · Media · Fascia OMI ufficiale per questa zona: €2,100 – €4,200/m² — la nostra stima si colloca all'interno

Prezzo Richiesto

€790,000

€3,692/m²

Media zona: €4,500/m²

Intervallo di Valore Stimato

€486,208

€2,272/m²

Come abbiamo valutato

Cosa è stato confrontato, fin dove abbiamo cercato e cosa ha modificato la confidenza.



via Carbonara

€590,000 €2,810/m²

Villa 5 locali 210m² 2.2km

79% corrispondenza

Used

271g sul mercato

Dimensioni simili

Stesso tipo di proprietà

Posizione nelle vicinanze

via Sopramare

€420,000 €2,100/m²

Villa 6 locali 200m² 1.2km

66% corrispondenza

Used

232g sul mercato

Dimensioni simili

Stesso tipo di proprietà

Posizione nelle vicinanze

strada statale per Agerola

€325,000 €1,625/m²

Villa 5 locali 200m² 8.9km

56% corrispondenza

Used

1181g sul mercato

Dimensioni simili

Stesso tipo di proprietà

via Gete

€530,000 €2,442/m²

Villa 5 locali 217m² 8.7km

51% corrispondenza

Very-Good

57g sul mercato

Dimensioni simili

Stesso tipo di proprietà

via Santa Maria la Lama

€275,000 €1,375/m²

Villa 4 locali 200m² 8.8km

44% corrispondenza

Used

48g sul mercato

Dimensioni simili

Stesso tipo di proprietà

via Castellammare

€525,000 €2,763/m²

Villa 4 locali 190m² 9.8km

36% corrispondenza

Used

92g sul mercato

Dimensioni simili

Stesso tipo di proprietà

via Pisacane

€330,000 €2,870/m²

Villa 6 locali 115m² 3.7km

29% corrispondenza

Used

75g sul mercato

Stesso tipo di proprietà

Posizione nelle vicinanze

via Pasquale Nastro

€380,000 €2,923/m²

Villa 4 locali 130m² 8.5km

21% corrispondenza

Used

377g sul mercato

Stesso tipo di proprietà

via Gesini

€320,000 €2,065/m²

Villa 6 locali 155m² 8.9km

21% corrispondenza

Used

281g sul mercato

Stesso tipo di proprietà

Property 10

€550,000 €1,752/m²

Villa 6 locali 314m² 8.6km

8% corrispondenza

Very-Good

276g sul mercato

Stesso tipo di proprietà

Riferimento ufficiale (contesto)

Agenzia delle Entrate · OMI quotazione 2024 S2 · Semi-central zone (Fascia B)

SALE REFERENCE /M²

€3,200 – €6,800

→ median €4,600/m²

RENTAL REFERENCE /M²/YR

€14 – €28

→ median €20/m²/month · 2024 S2

- i I parametri OMI sono medie a livello di zona stabilite dall'Agenzia delle Entrate italiana — non una valutazione specifica per proprietà. I prezzi richiesti superano regolarmente gli intervalli OMI; le condizioni, la micro-locazione e le caratteristiche della proprietà influenzano tutti il divario. Usa questo come un riferimento governativo minimo, non un tetto.

Contesto di mercato regionale

OMI · Rapporto Immobiliare 2026 · Campania · 2025

COMPRAVENDITE RESIDENZIALI

 **+3.3%**

PREZZI DELLE ABITAZIONI

 **+4.0%** (media nazionale)

- i Variazione annua del numero di abitazioni compravendute e dei prezzi delle case per il 2025 (Agenzia delle Entrate). L'aumento delle compravendite indica un mercato liquido — più facile da rivendere; l'aumento dei prezzi mostra dinamismo. È l'andamento generale del mercato, non una valutazione di questo immobile.

 **Lettura complessiva del mercato: In crescita (+2.9%)** sulla base di prezzi degli annunci attivi (12 mesi)
Gli altri indicatori di tendenza in questa pagina puntano nella stessa direzione.

Stima automatizzata basata sui dati di mercato disponibili. Non una perizia professionale.

Altri dati

Modelli secondari e contesto di mercato — nessuno modifica la stima sopra.

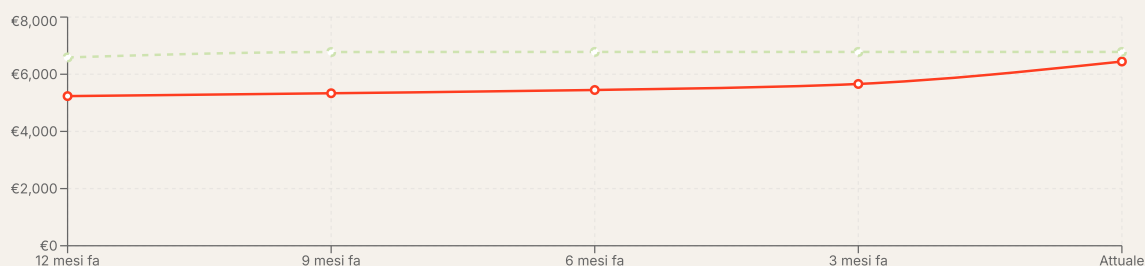
Media Affidabilità

23 punti dati

Casafari AVM

Ricerca AI

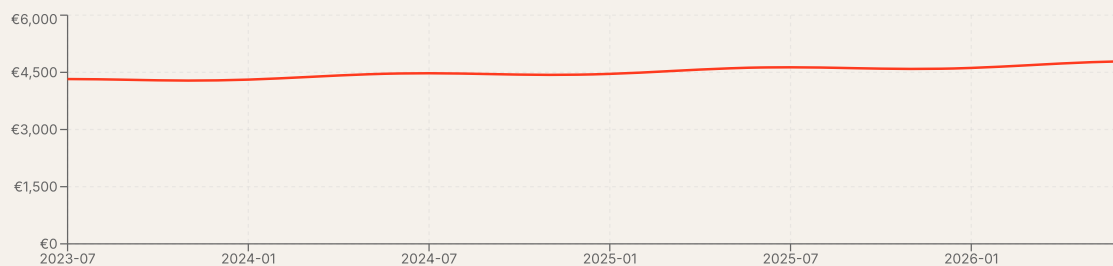
↗ Tendenze dei Prezzi di Mercato Casafari Analytics



— All Listings/m² - - - Active Listings/m²

Price per m² changed +23.1% over the last 12 months (€5,235/m² → €6,445/m²)

↗ Andamento mensile dei prezzi Serie ufficiale OpenAPI.it



Il prezzo medio richiesto al m² a Amalfi è variato del +3.5 % nell'anno fino a 2026-06 (medie trimestrali). Basato sugli annunci, a livello comunale — contesto, non un input di valutazione.

⚡ Casafari Valuation Spectrum

Un modello separato di Casafari che mostra uno spettro di prezzi da vendita rapida a prezzi superiori al mercato. Utilizza una metodologia diversa rispetto alla nostra stima principale sopra — consideralo come un contesto aggiuntivo, non come una valutazione concorrente.

Vendita Rapida

€452,173

Mercato Equo

€486,208

Fuori Mercato

€520,243

Media Area: €2,272/m²

10 comparabili utilizzati Dati: cached

Fasce di prezzo di mercato per questa zona

Riflette i prezzi generali di mercato per proprietà comparabili in questa zona — non una valutazione di questa specifica proprietà.

PREZZO DI VENDITA RAPIDA DI ZONA

€2,298,910

PREZZO FUORI MERCATO DI ZONA

€2,540,901

❗ Il prezzo richiesto è del 66% al di sotto della fascia di vendita rapida della zona (€2,298,910), indicando un prezzo opportunistico.

Intelligenza di Ricerca di Mercato AI alto di fiducia

Amalfi beneficia di una forte domanda turistica internazionale e di un'offerta limitata di ville indipendenti, il che sostiene alti prezzi per metro quadrato rispetto alla maggior parte delle altre città della provincia di Salerno. La combinazione di proprietà storiche, viste panoramiche sul mare e un'infrastruttura ricettiva consolidata (hotel, B&B, affitti per vacanze) aumenta l'attrattiva delle ville che possono essere utilizzate sia come residenze principali che come beni generatori di reddito. L'accessibilità tramite la strada costiera e la vicinanza ad altre località della Costiera Amalfitana.

Prezzo medio di
ricerca/m²

€5,500/m²

Fascia di prezzo

€4,200 -
€7,800/m²

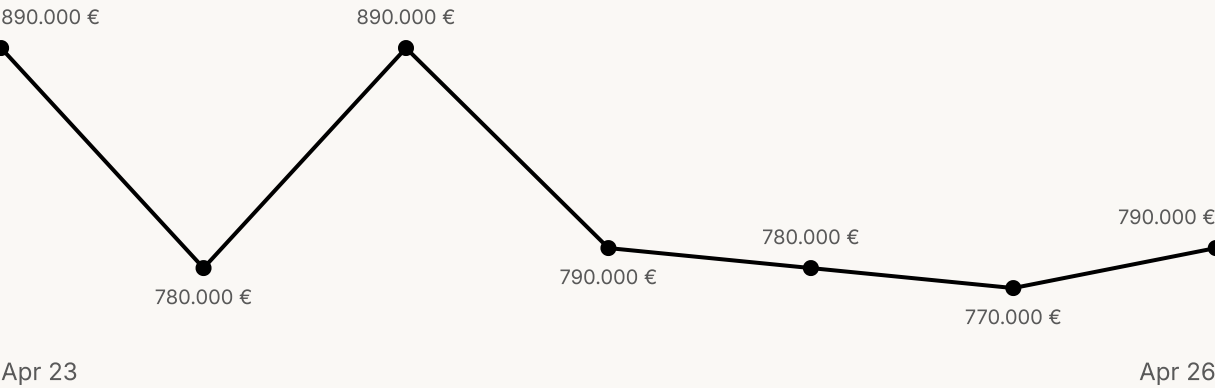
Tendenza di mercato

↗ **in crescita**
+3.5% YoY

Price History

-11.2%

Interattivo nel report reale — si apre con tutti i dettagli



Price Change Timeline

Apr 23	890.000 €	Initial
Apr 23	780.000 €	↓ -110.000 €
Apr 23	890.000 €	↑ +110.000 €
Jan 25	790.000 €	↓ -100.000 €
Jan 26	780.000 €	↓ -10.000 €
Jan 26	770.000 €	↓ -10.000 €
Apr 26	790.000 €	↑ +20.000 €

Total Change
-100.000 €

Price Reductions
4 times

Panoramica del Mercato

Buyer's Market (Proprietà che rimangono più a lungo della media, Solo 1 vendita in 6 mesi, 10 annunci comparabili attivi)

Più offerta che domanda — lei ha il vantaggio

Domanda: **High**

Assorbimento/Rotazione

2%

Lento — ha tempo per negoziare

5.9% Rotazione annuale degli immobili per il comune — più alto = mercato più liquido

Annunci Comparabili Attivi

10

Livelli di offerta normali

Fascia di Prezzo

€275,000 – €590,000

Immobili simili attualmente in vendita nel raggio di ricerca

Volume di Vendite

1

venduti negli ultimi 6 mesi

38 /yr media annua

Dinamismo del mercato: **Low** Mix di offerta: **54% vendita** / 46% affitto

Classificazione dell'attività a livello comunale (bassa / media / alta) basata sul volume di annunci e rotazione.

640 immobili totali nell'area

Fonti: Casafari · OpenAPI IT · dati OMI

🕒 Tempistiche di Mercato e Liquidità

Tempo di vendita (200–260 m²)

289 giorni

Low liquidità

DISTRIBUZIONE DI DIMENSIONE LOCALE OpenAPI IT

Fino a 80 m ²	9%
80–140 m ²	32%
140–200 m ²	28%
► 200–260 m ²	18%
Oltre 260 m ²	13%

TEMPO DI VENDITA PER DIMENSIONE OpenAPI IT

Fino a 80 m ²	165 giorni
80–140 m ²	210 giorni
140–200 m ²	256 giorni
► 200–260 m ²	289 giorni
Oltre 260 m ²	360 giorni

Fonti: Casafari · media dell'area · OpenAPI IT · specifico per fascia di dimensione

La tua Strategia di Negoziazione

Posizione Forte

Le fasce di offerta sono calibrate rispetto al prezzo richiesto di €790,000. Il nostro valore di mercato equo stimato di €486,208 non è un riferimento per le offerte su questo immobile: faccia prima confermare il valore da una perizia estimativa indipendente.

Offerta Iniziale

€711,000

Offerta Raccomandata

€750,500

Offerta Massima

€774,200

📌 La Nostra Raccomandazione

Posizione di negoziazione forte. Aprire al 90% del prezzo richiesto e lavorare verso l'alto. Il venditore ha mostrato indicatori di flessibilità.

Potenziale Sconto Stimato

12–20%

Suggerimento offerta iniziale: 90% del prezzo richiesto

I Tuoi Punti di Leva

- ✓ Il prezzo richiesto è del 63% superiore alla Trovara Valuation di €486.208 — un divario così ampio può riflettere caratteristiche che i comparabili non riescono a prezzare. Le offerte sono ancorate al prezzo richiesto; commissionare una perizia estimativa prima dell'offerta finale.
- ✓ Nota: Dati sulle transazioni limitati disponibili - consultare un agente locale per le condizioni attuali del mercato
- ✓ Il venditore ha ridotto il prezzo 6 volta(e) — indica disponibilità a negoziare ulteriormente
- ✓ Proprietà elencata da 1162 giorni - il venditore potrebbe essere motivato
- ✓ Elencata su 7 portali contemporaneamente — il venditore sta attivamente cercando acquirenti
- ✓ Stato usato: richiedere un'indagine sulle condizioni e utilizzare eventuali difetti riscontrati per giustificare lo sconto

Fattori di Rischio

 Nessuno identificato

Punteggio di Forza della Negoziazione: **81/100** Ottimo

Consigli per la Negoziazione

- ✓ Elencato da 1162 giorni rispetto alla media della zona di 289 giorni — citare l'esposizione prolungata al mercato per motivare il venditore.
- ✓ Il prezzo richiesto è del 62,5% superiore alla Trovara Valuation (stima AVM: €486.208), ma il modello dei comparabili non è conclusivo per questo immobile — non ancorare un'offerta a tale stima; commissionare prima una perizia estimativa.
- ✓ 10 proprietà comparabili nella zona — fare riferimento ad alternative per mostrare che hai opzioni.
- ✓ Il mercato sta decelerando — le condizioni stanno cambiando a favore degli acquirenti, supportando un'offerta iniziale più bassa.
- ✓ Questo è un mercato per acquirenti — hai un vantaggio strutturale; non c'è bisogno di affrettarsi a chiudere.

 Qualità della Valutazione: Alta - Basata su dati completi della proprietà

Dove è elencata questa proprietà

La stessa proprietà è pubblicizzata su 4 portali.

Idealista Prestige Realty Costiera Amalfitana	790.000 €
Immobiliare Prestige Realty Costiera Amalfitana	790.000 €
Prestige Realty Prestige Realty	790.000 €
Luxury Estate Alfieri Immobiliare	790.000 €

Analisi Visiva Immobiliare AI

Qualità della presentazione fotografica **Buono**

L'immobile appare in buone condizioni generali, con interni recentemente ristrutturati e terrazze esterne ben curate. Le facciate intonacate di bianco sembrano pulite e intatte, e le aree living all'aperto sono mantenute e utilizzabili. Le finiture interne appaiono ordinate e contemporanee, sebbene non di lusso, con materiali semplici e una disposizione pratica. L'unico avvertimento è che la casa è costruita su una ripida pendenza costiera, quindi la manutenzione a lungo termine dei muri di contenimento, del drenaggio e dell'esposizione agli agenti atmosferici è probabilmente importante. Non sono evidenti segni di stress strutturale visibile nelle immagini fornite.

Stile architettonico

villa costiera mediterranea

fine del XX secolo all'inizio del XXI secolo, con possibili elementi vernacolari più antichi

L'immobile combina un'estetica di villa mediterranea imbiancata con caratteristiche costiere vernacolari. L'esterno presenta pareti intonacate lisce, linee di parapetto curve e aperture semplici, mentre la pianificazione del sito segue la topografia ripida tipica delle case costiere del sud Italia o tirreniche. La presenza di muri di contenimento in pietra e spazi esterni terrazzati suggerisce un'adattamento a un lotto in collina piuttosto che a una villa urbana formale. Gli interni sono contenuti e contemporanei, con transizioni ad arco che ammorbidiscono la disposizione e richiamano l'architettura mediterranea tradizionale.

Livello qualitativo **Sopra la media**

- vista panoramica sul mare
- posizione a strapiombo
- ampia terrazza esterna
- multiple zone di seduta esterne

Caratteristiche rilevate

Interno: piccola cucina attrezzata, zona pranzo, zona soggiorno, aperture interne ad arco, accesso diretto alla terrazza, finestre in legno, sconces a muro semplici

UtENZE: illuminazione a muro visibile, elettrodomestici da cucina interni, nessun pannello solare visibile, nessun condizionatore d'aria visibile, nessun sistema di riscaldamento visibile

Esterno: ampia terrazza con vista mare, lettini prendisole, zona pranzo all'aperto, posti a sedere ombreggiati da ombrelloni, ringhiera in legno, giardino terrazzato, muri di contenimento in pietra, posizione in collina ripida, piccola area di prato

Viste: vista panoramica sul mare, vista sulla scogliera costiera, vista montagna/collina, vista villaggio/insediamento costiero

Analisi delle stanze



Living room **Buono**

Spazio abitativo luminoso, semplicemente rifinito, con accesso diretto alla terrazza e un'atmosfera costiera rilassata. La stanza è funzionale e ben presentata, anche se non particolarmente grande o altamente rifinita.



Kitchen / dining area **Buono**

Cucina compatta attrezzata integrata con una piccola zona pranzo. La cucina appare pulita e utilizzabile, con armadietti modesti e uno splendido backsplash in piastrelle decorative.



Terrace / outdoor living area

Ottimo

Questo è lo spazio più forte della proprietà: una grande terrazza con vista mare, altamente utilizzabile, con zone lounge e pranzo. È visivamente molto attraente e chiaramente progettata per la vita all'aperto.



Exterior façade / entry volume

Buono

I volumi esterni appaiono puliti e ben mantenuti, con semplice intonaco bianco e forme di tetto/parapetto curvo. L'architettura è modesta ma affascinante.

Analisi esterna

Lettura delle foto dell'annuncio: come si presenta la casa, non una perizia sul suo stato. Tetto e muri li verifica un geometra sul posto.

Facciata (dalle foto): good

Tetto (dalle foto): non chiaramente visibile

Paesaggio: giardino terrazzato in collina con erba, arbusti e vegetazione matura

Parcheggio/Garage: No

Preoccupazioni di valutazione

- ! accesso ripido e manutenzione della collina
- ! possibile rischio di drenaggio e muro di contenimento
- ! fornitura di parcheggio/garage visibile limitata
- ! finiture interne sono piacevoli ma non di alta lusso

! esposizione costiera può aumentare la manutenzione a lungo termine

Osservazioni strutturali

Costruzione

- Muratura Con Finitura Intonacata

Spessore pareti

- Standard

Condizione pareti (dalle foto)

- Buono

Tipo di pietra

- Pietra Locale Grezza Nei Muri Di Contenimento

Archi

- Presente

PREOCCUPAZIONI

! gestione del drenaggio in collina

! stabilità dei muri di contenimento

! erosione da esposizione costiera

Valutazione della luce naturale

Complessivo: Eccezionale

Finestre: Adeguata, Medio

AREE LUMINOSE

terrace

soggiorno

cucina/sala da pranzo

Terreno e Giardino

Dimensione lotto: 1,200 m²

Giardino: Terrazzato — Ben mantenuto

Terreno: Collinare

Confine: Ringhiera In Legno
E Muri Di Contenimento In
Pietra

Viale d'accesso: Non
Visibile

Alberi: olive, arbusti mediterranei misti, possibilmente agrumi

Spazio esterno abitabile: terrace, lettini prendisole, zona pranzo all'aperto, posti a sedere ombreggiati da ombrelloni

Analisi dello spazio

Disposizione: Misto

Flusso: Buono

Ripostiglio: Limitato

Interno-Esterno: Continuo

POTENZIALE INUTILIZZATO

aggiornamento della cucina più grande

ulteriore spazio di stoccaggio integrato

possibile miglioramento dell'ombreggiatura della terrazza

raffinamento del paesaggio sulla pendenza

Questa analisi è stata generata da IA dalle immagini dell'annuncio. La valutazione visiva potrebbe non rilevare problemi strutturali nascosti. Si raccomanda un'ispezione professionale prima di prendere decisioni d'acquisto.

Ciclo di mercato

I dati sul ciclo dei prezzi immobiliari hanno 9 mesi. L'ultima osservazione ufficiale: 2025-10-01. La lettura del ciclo di mercato potrebbe non riflettere le condizioni attuali — considera il punteggio temporale come indicativo, non in tempo reale.

Tempismo di Investimento

Mercato equilibrato - approccio standard di negoziazione raccomandato.

Posizione nel Ciclo dei Prezzi

Trough

Prezzi inferiori del 34,5% rispetto al picco del 2008

POTENZIALE DI RISTRUTTURAZIONE & STIME DEI COSTI

Ad Amalfi, questa villa usata di 214 mq è elencata e valutata come usato, con una buona struttura ma una classe energetica G e un EPC di 64.200 kWh/anno, quindi i costi operativi potrebbero essere elevati a meno che non vengano effettuati aggiornamenti. I lavori stimati variano da €28.055 per un rinfresco di base a €68.354 per una ristrutturazione media e €201.733 per un restauro completo, mentre l'aumento previsto è limitato a circa €800.600, quindi il caso di ristrutturazione riguarda più l'usabilità e l'efficienza che la creazione di un valore significativo. Incentivi disponibili come Bonus Ristrutturazioni (36%), Ecobonus (36%) e Sismabonus (36%) possono aiutare a compensare parte della spesa, ma un'indagine è essenziale per verificare le condizioni effettive prima di impegnarsi.

Stato Attuale

Generale

Stato non indicato

Verificare con geometra

Struttura

Non valutata

Energia

Classe G

Stimato

Impianti

Potrebbe necessitare di aggiornamenti

Dettagli Impianti



Segnali di ristrutturazione (4)

Muri di contenimento esterni e stabilizzazione della pendenza

L'ambientazione ripida in collina richiede che i muri di contenimento, i percorsi di drenaggio e la protezione della pendenza siano monitorati e possibilmente aggiornati per prevenire l'ingresso d'acqua o movimenti locali.

Costo stimato: €15,000–€60,000

Rivestimento e impermeabilizzazione della terrazza

La terrazza appare funzionale, ma le terrazze costiere esposte richiedono spesso impermeabilizzazione periodica, sigillatura delle crepe e manutenzione della superficie.

Costo stimato: €5,000–€20,000

Manutenzione della facciata

Le facciate in intonaco bianco appaiono generalmente solide, ma l'esposizione costiera può portare a macchie, micro-crepe e necessità di riverniciatura nel tempo.

Costo stimato: €3,000–€12,000

modernizzazione della cucina

La cucina è ordinata ma basilare; se si punta a una posizione di mercato di fascia alta, un allestimento della cucina più premium aggiungerebbe valore.

Costo stimato: €8,000–€25,000

Analisi dei materiali

PAVIMENTAZIONE

- terracotta tile — zona giorno/pranzo interna **Buono**
- concrete or cement terrace finish — terrazza esterna **Buono**
- grass lawn — area giardino superiore **Buono**

PARETI

- masonry — intonaco bianco dipinto **Buono**
- stone retaining wall — pietra grezza esposta **Discreto**

SUPERFICI

- light-colored laminate or solid surface — piani cucina **Buono**
- tiled backsplash — schienale cucina **Buono**
- painted concrete/plaster — superficie terrazza **Buono**

Accessori: **Standard** Valutazione complessiva: **Buono**

Miglioramenti Prioritari

● High (4)

Isolamento delle pareti

Energy

Costo: €28,106 ROI: 33%

Finestre a doppio vetro

Energy

Costo: €19,260 ROI: 29%

Cucina moderna

Rental Appeal

Costo: €15,000 ROI: 33%

Ristrutturazione del bagno

Rental Appeal

Costo: €8,000 ROI: 50%

● Medium (1)

Sistema di pannelli solari (3kW)

Energy

Costo: €6,000 ROI: 33%

● Low (1)

Sistema domotico

Rental Appeal

Costo: €3,000 ROI: 33%

Ristrutturazioni Comparabili

ROI Medio

54.4%

Aumento Prezzo Medio

51.8%

Affidabilità Dati

High

€650,000 → €980,000 Speso: **€210,000**

Villa storica ristrutturata con 3 camere da letto, terrazze con vista mare e interni modernizzati sulla costiera amalfitana, acquistata originariamente come una struttura datata degli anni '60 che richiedeva una ristrutturazione completa degli interni

€520,000 → €820,000 Speso: **€190,000**

Casa tradizionale costiera convertita in una villa di lusso per vacanze con sistemi aggiornati, terrazze e finiture di alta gamma vicino ad Atrani sulla Costiera Amalfitana

€480,000 → €730,000 Speso: **€160,000**

Porzione di edificio storico a Ravello ristrutturata da uno stato base di standard turistico a uno standard di ospitalità premium con nuovi impianti e disposizione interna

Piano di visione dell'architetto

High Potenziale

Profilo della proprietà



Una villa costiera mediterranea ben tenuta ad Amalfi con un interno rilassato e pratico e una terrazza con vista mare di grande valore. La casa si presenta come una villa di collina della fine del XX secolo / inizio XXI secolo con elementi vernacolari costieri: facciate intonacate bianche, parapetti curvi, vita esterna terrazzata e muri di contenimento in pietra adattati a una topografia ripida. Villa costiera mediterranea radicata nella tradizione edilizia della collina di Amalfi: muratura intonacata, stanze esterne terrazzate, transizioni ad arco, strutture di contenimento in pietra locale grezza e una forte relazione interno-esterno orientata verso il mare. I principali punti di forza includono vista panoramica sul mare e potenziale eccezionale per terrazze, buone condizioni generali senza evidenti danni strutturali, aree esterne vivibili, ben curate, carattere mediterraneo autentico con intonaco bianco e pianificazione del sito terrazzato, giardino terrazzato con piantumazione di ulivi e vegetazione mediterranea e base solida per un aumento di valore senza necessità di una ricostruzione completa. Tuttavia, epc g e probabile scarsa prestazione energetica, posizione su collina ripida che richiede attenzione continua a drenaggio e muri di contenimento, finiture interne sono piacevoli ma non di lusso, la cucina è funzionale ma basilare, l'esposizione costiera aumenta le esigenze di manutenzione per intonaco, opere in metallo e impermeabilizzazione e limitata disponibilità di parcheggio/garage visibile.

Piano consigliato



Modernizzare e Migliorare: Questa villa ha già una struttura solida, una buona valutazione delle condizioni e il suo maggiore punto di forza è la terrazza e la posizione con vista mare piuttosto che il potenziale di riqualificazione grezzo. L'approccio di modernizzazione e valorizzazione cattura il miglior ritorno aggiornando la cucina, i bagni, l'involucro, la terrazza e la protezione della collina, preservando al contempo il carattere autentico di Amalfi che conferisce alla proprietà il suo fascino. È anche il miglior equilibrio sensato tra costo, tempistiche e aumento del valore di rivendita nel mercato di Amalfi del 2025: una trasformazione completa sarebbe attraente ma rischia di sovracapitalizzare rispetto al prezzo attuale richiesto, mentre preservare e rinfrescare lascerebbe troppo valore non sfruttato, specialmente dato l'EPC G e la necessità di elevare la proprietà in una categoria più premium.

Piani concettuali

Conservare e Rinnovare
€85,000

Cura costiera e rinfresco del carattere

Questo piano rispetta la villa esattamente com'è: una affascinante casa collinare di Amalfi con forte attrattiva esterna. L'obiettivo è proteggere il tessuto edilizio, rinfrescare le superfici usurate, migliorare il comfort e i servizi, e garantire la stabilità della pendenza e delle terrazze senza alterare l'identità architettonica. È la soluzione più economica e si concentra su manutenzione, durata e presentazione.

Budget	€85,000
--------	---------

Ambiente	€51,000
Esterni	€23,000
Aree esterne	€11,000

Tempistiche	14 settimane
-------------	--------------

Rivalutazione	€120,000
---------------	----------

Modifiche delle stanze

Soggiorno

Buone condizioni, pavimenti in cotto, soffitto standard, finiture contemporanee semplici.

€8,000 ▾

Cucina / zona pranzo

Compatta, pulita, utilizzabile, ma con mobili modesti e finiture di base.

€12,000 ▾

Terrazza / area living all'aperto

Eccellenti condizioni, terrazza con vista mare altamente utilizzabile con zone lounge e pranzo.

€16,000 ▾

Bagni

Non completamente visibili, probabilmente standard e utilizzabili.

€9,000 ▾

Camere da letto / circolazione

Non completamente visibile, probabilmente semplice e funzionale.

€6,000 ▾

Totale

€51,000

Modifiche esterne**Facciate**

€6,000 ▾

Muri di contenimento e drenaggio

€12,000 ▾

Tetto / impermeabilizzazione

€5,000 ▾

Totale

€23,000

Aree esterne**Aree esterne**

€11,000 ▾

Tavolozza dei materiali**Pareti** ▾**Rubinetteria e ferramenta** ▾**Pavimenti** ▾**Superfici** ▾**Finiture esterne** ▾**Piantumazione** ▾**Pavimentazione** ▾**Punti salienti del design**

- Preserva il carattere autentico di Amalfi
- Migliora il comfort e la presentazione senza pesanti costruzioni
- Protegge l'ambientazione collinare con drenaggio e impermeabilizzazione essenziali
- Rinnova la terrazza rendendola più resistente
- Miglior rapporto qualità-prezzo per un rapido miglioramento pronto per il mercato

Piani concettuali

Modernizzare e
Migliorare

€215,000

CONSIGLIATO 3/3

Comfort Contemporaneo Amalfitano

Questo piano eleva la villa a una seconda casa più raffinata o a una proprietà in affitto premium, mantenendo intatta la sua identità mediterranea. Gli interni sono modernizzati con cucine e bagni migliori, vengono introdotti miglioramenti energetici e la terrazza diventa una destinazione per la vita all'aperto più curata. L'obiettivo è bilanciare patrimonio, comfort e attrattiva sul mercato.

Budget **€215,000**

Ambiente €116,000

Esterni €79,000

Aree esterne €20,000

Tempistiche **24 settimane**

Rivalutazione **€240,000**

Modifiche delle stanze

Soggiorno

Luminoso e funzionale ma non altamente rifinito.

€20,000 ▾

Cucina / zona pranzo

Compatto e basilare, adatto ma non premium.

€32,000 ▾

Bagni

Standard e probabilmente datato rispetto al mercato target.

€27,000 ▾

Camere da letto

Semplice, confortevole, ma non elevato.

€18,000 ▾

Circolazione / scale

Circolazione funzionale con finiture modeste.

€8,000 ▾

Aree di servizio / impianti

Non visibili, probabilmente di base.

€11,000 ▾

Totale €116,000

Modifiche esterne

Facciate €13,000 ▾

Terrazze €29,000 ▾

Muri di contenimento e protezione delle pendenze €22,000 ▾

Aperture e infissi esterni €15,000 ▾

Totale €79,000

Aree esterne

Aree esterne €20,000 ▾

Tavolozza dei materiali

Pareti ▾

Rubinetteria e ferramenta ▾

Pavimenti ▾

Superfici ▾

Finiture esterne ▾

Piantumazione ▾

Pavimentazione ▾

Punti salienti del design

- Un interno amalfitano più lussuoso ma ancora autentico
- Cucina e bagni significativamente migliorati
- La terrazza diventa un'estensione raffinata dello spazio abitativo
- Migliore comfort energetico e minore rischio di manutenzione
- Forte attrattiva per utilizzo premium in vacanza o rivendita di alto livello

Rendering concettuale



 Important Disclaimer



Piani concettuali

Trasformazione completa
€520,000

3/3

Villa Amalfi Signature Reinventata

Questa è una completa reinterpretazione della proprietà come un rifugio di lusso ad Amalfi. Il design preserverebbe l'identità collinare della villa mentre riorganizza l'interno per una vita di lusso, massimizzando le viste sul mare e trasformando i terreni in un paesaggio stratificato simile a un resort. Questo piano è per un acquirente che cerca un valore di stile di vita eccezionale e una posizione di mercato di alto livello, con la comprensione che le limitazioni collinari e i permessi devono essere gestiti con attenzione.

Budget	€520,000
Ambiente	€262,000
Esterni	€213,000
Aree esterne	€45,000
Tempistiche	44 settimane
Rivalutazione	€650,000
Modifiche delle stanze	

Soggiorno

Buono ma modesto nelle finiture e nell'impatto spaziale.

€48,000 ▾

Cucina / zona pranzo

Compatto e basilare.

€63,000 ▾

Bagni

Standard e funzionale.

€48,000 ▾

Camere da letto

Semplice e confortevole.

€40,000 ▾

Circolazione / scale

Funzionale.

€26,000 ▾

Aree di servizio / impianto

Base e probabilmente sottoutilizzata.

€37,000 ▾

Totale

€262,000

Modifiche esterne**Facciata e aperture**

€54,000 ▾

Terrazze e spazi esterni

€80,000 ▾

Muri di contenimento e ingegneria delle pendenze

€48,000 ▾

Tetto / involucro

€31,000 ▾

Totale

€213,000

Aree esterne**Aree esterne**

€45,000 ▾

Tavolozza dei materiali**Pareti**

▾

Rubinetteria e ferramenta

▾

Pavimenti

▾

Superfici



Finiture esterne



Piantumazione



Pavimentazione



Punti salienti del design

- Un vero rifugio amalfitano con posizionamento di lusso
- Interni riprogettati che massimizzano vista, luce e intrattenimento
- Sequenza esterna simile a un resort attraverso il sito terrazzato
- Potenziale per un aumento drammatico nella percezione di mercato e potere di affitto
- Migliore opzione se l'acquirente cerca una proprietà di prestigio piuttosto che una semplice casa

Rendering concettuale



trovara.io

 Important Disclaimer



Incentivi e Benefici Fiscali

Pianifichi con il 50%: Per la Sua abitazione principale registrata si applica l'aliquota del 50% alle spese sostenute entro il 31 dicembre 2026 (36% dal 2027). Se i lavori iniziano prima del trasferimento, lo verifichi con un commercialista. Tutte le detrazioni si ripartiscono su 10 anni di IRPEF e richiedono redditi imponibili in Italia. Lo sconto in fattura e la cessione del credito non sono più disponibili per i nuovi interventi.

^ Bonus Ristrutturazioni

50% primary home

36% second home

Detrazione IRPEF per lavori di ristrutturazione e manutenzione. 50% per prima casa, 36% per seconde case. Detratto in 10 rate annuali uguali.

Eleggibilità: Ristrutturazione e manutenzione generale di immobili residenziali esistenti

Max spend: €96,000

Scadenza: Aliquote del 50%/36% valide fino al 31 dicembre 2026. Le aliquote scendono al 36% (prima casa) / 30% (altre) dal 1 gennaio 2027.

Requirements:

- ✓ I pagamenti devono essere effettuati tramite bonifico bancario tracciabile (bonifico parlante)
- ✓ I lavori devono riguardare un edificio residenziale esistente
- ✓ Conservare tutte le fatture e le ricevute di pagamento per le ispezioni fiscali

How to apply:

Nessuna registrazione preventiva richiesta. Dichiarare le spese nella dichiarazione annuale IRPEF (Modello 730 o Redditi PF). Un commercialista può presentare per tuo conto.

[🔗 Official guidance \(Agenzia delle Entrate / MIMIT\)](#)

^ Ecobonus

50% primary home

36% second home

Detrazione IRPEF per miglioramenti dell'efficienza energetica. 50% per prima casa, 36% per altre proprietà. Detratto in 10 rate annuali uguali.

Eleggibilità: Aggiornamenti di isolamento, finestre/porte ad alta efficienza, pompe di calore, scaldacqua solari. Caldaie a combustibile fossile escluse dal 2026.

Max spend: €100,000

Scadenza: Aliquote del 50%/36% valide fino al 31 dicembre 2026. Le aliquote scendono al 36% (prima casa) / 30% (altre) dal 1 gennaio 2027.

Requirements:

- ✓ Inviare la notifica ENEA su bonusfiscali.enea.it entro 90 giorni dal completamento dei lavori
- ✓ Pagamenti tramite bonifico bancario tracciabile (bonifico parlante)
- ✓ I lavori devono essere eseguiti da un installatore certificato

How to apply:

1. Completare i lavori con un installatore certificato. 2. Presentare la notifica ENEA su bonusfiscali.enea.it entro 90 giorni. 3. Dichiarare nella dichiarazione annuale IRPEF.

[🔗 Official guidance \(Agenzia delle Entrate / MIMIT\)](#)

^ Sismabonus

50% primary home

36% second home

Detrazione IRPEF per miglioramenti della sicurezza sismica. 50% per prima casa, 36% per altre proprietà. Applicabile solo nelle zone sismiche 1–3.

Eleggibilità: Lavori strutturali che migliorano la classe di rischio sismico dell'edificio di 1 o 2 livelli. Si applica solo a proprietà nelle zone sismiche 1, 2 o 3 — verificare nella sezione Rischio e Intelligenza Legale di questo rapporto.

Max spend: €96,000

Scadenza: Aliquote del 50%/36% valide fino al 31 dicembre 2026. Le aliquote scendono al 36% (prima casa) / 30% (altre) dal 1 gennaio 2027.

Requirements:

- ✓ I lavori devono essere progettati e certificati da un ingegnere strutturale qualificato
- ✓ Inviare la notifica ENEA entro 90 giorni dal completamento
- ✓ È richiesta una valutazione della classe di rischio sismico prima/dopo

How to apply:

1. Commissionare un ingegnere strutturale per la valutazione del rischio sismico. 2. Completare i lavori certificati. 3. Presentare la notifica ENEA. 4. Dichiarare nella dichiarazione annuale IRPEF.

[🔗 Official guidance \(Agenzia delle Entrate / MIMIT\)](#)

^ Bonus Mobili

50% detrazione

Detrazione IRPEF del 50% per nuovi mobili e grandi elettrodomestici acquistati in relazione a un progetto di ristrutturazione attivo Bonus Ristrutturazioni.

Eleggibilità: Mobili ed elettrodomestici collegati a una ristrutturazione Bonus Ristrutturazioni avviata il 1 gennaio 2024 o successivamente. Spesa massima detraibile: €5.000.

Max spend: €5,000

Requirements:

- ✓ Deve essere richiesto insieme a un Bonus Ristrutturazioni attivo sulla stessa proprietà
- ✓ Pagamenti tramite bonifico bancario tracciabile o carta (no contante)

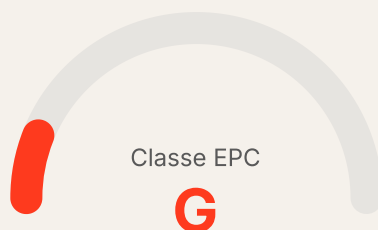
How to apply:

Dichiarare insieme al Bonus Ristrutturazioni nella tua dichiarazione annuale IRPEF. Nessuna domanda separata richiesta.

[🔗 Official guidance \(Agenzia delle Entrate / MIMIT\)](#)

⚡ Analisi dell'Efficienza Energetica

Stato Energetico Attuale



Consumo

64,200

kWh/anno

Costo Annuale

€8,064

Impatto sul Valore

-10% valore dell'immobile

vs. Media Italiana

**Sotto la media nazionale
(Classe E)**

Fonte Dati: Stimato (non dichiarato nell'annuncio)

G

>

C

Costo: **€100,083** Risparmi Annuali: **€5,242**

Aggiornamento Consigliato

Obiettivo: Classe C

Il miglior equilibrio tra costi e risparmi tra gli scenari calcolati: circa 12 anni per ripagarsi con il risparmio energetico grazie alla detrazione fiscale del 36% (19 anni senza).

Costo Stim.: €100,083 **Netto: €64,053**

Roadmap Miglioramento Energetico

- | | | |
|---|---|---------|
| 1 | Isolamento termico (Cappotto Termico) | €28,106 |
| 2 | Sostituzione del sistema di riscaldamento | €32,100 |
| 3 | Sostituzione finestre (Infissi) | €19,260 |
| 4 | Isolamento del tetto | €8,617 |
| 5 | Impianto fotovoltaico (6 kWp) | €12,000 |

Investimento Totale

€100,083

Informazioni sui Permessi e Tempistiche

Zona Edificio Protetto Vincolo Paesaggistico

- La Costiera Amalfitana è un paesaggio tutelato (patrimonio UNESCO dal 1997; piano paesistico regionale PUT, L.R. Campania 35/1987) — nuove volumetrie non sono quasi mai ammesse
- Materiali, colori, finestre e persiane esterni devono rispettare lo stile tradizionale costiero
- Le opere esterne non autorizzate che creano superfici o volumi non possono essere sanate successivamente (art. 167 del Codice)
- I terrazzamenti e i muri di contenimento in pietra fanno parte del paesaggio tutelato — vanno ripristinati in pietra, sul tracciato esistente

Permessi Richiesti

CILA

Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata — comunicazione per lavori interni non strutturali, presentata online e asseverata da un geometra o un architetto. I lavori possono iniziare il giorno della presentazione; non c'è un periodo di approvazione.

Richiesto per: Rinnovo interno: nuova cucina e bagni, spostamento di tramezzi, adeguamento degli impianti elettrico e idraulico

Tempi di approvazione tipici	Costo indicativo
Nessuna attesa — i lavori possono iniziare dal deposito	€1,500

Ente competente
Comune di Amalfi — Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)

SCIA

Segnalazione Certificata di Inizio Attività — necessaria per interventi sulle parti strutturali. I lavori possono iniziare con la presentazione, ma il Comune ha 30 giorni per verificare la pratica e può ordinarne la sospensione.

Richiesto per: Interventi strutturali: consolidamento dei solai, rifacimento del tetto sulla stessa sagoma, ripristino di terrazze e muri di contenimento

Tempi di approvazione tipici	Costo indicativo
30 giorni	€3,000

Ente competente
Comune di Amalfi — Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)

Autorizzazione paesaggistica

Autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, necessaria prima di qualsiasi intervento che modifichi l'aspetto esterno della villa. Il procedimento ordinario dura fino a circa 105 giorni; gli interventi minori rientrano nel procedimento semplificato (DPR 31/2017, fino a 60 giorni).

Richiesto per: Qualsiasi modifica esterna: facciate e colori, finestre e persiane, terrazze, pergolati, una piscina, muri del giardino

Tempi di approvazione tipici	Costo indicativo
105 giorni	€2,500

Ente competente
Comune di Amalfi, previo parere vincolante della Soprintendenza di Salerno e Avellino

Permesso di Costruire

Titolo edilizio per la ristrutturazione più pesante — modifiche di sagoma, volume o prospetti di un edificio sottoposto a vincolo paesaggistico. Si ottiene solo dopo l'autorizzazione paesaggistica.

Richiesto per: Modifica dei prospetti, ampliamento delle aperture, ampliamenti

Tempi di approvazione tipici
120 giorni

Costo indicativo
€5,000

Ente competente
Comune di Amalfi — Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)

Note su questo comune

Tutto il territorio di Amalfi ricade nel Piano Urbanistico Territoriale dell'area sorrentino-amalfitana (PUT): ogni intervento esterno parte quindi dall'autorizzazione paesaggistica — tenetene conto prima di ingaggiare le imprese. I comuni della costiera limitano spesso i lavori rumorosi nella stagione estiva; verificate l'ordinanza comunale in vigore prima di pianificare. L'accesso in collina aumenta i costi di trasporto dei materiali.

Tempi di approvazione e costi sono valori tipici ricavati dalla ricerca su questo comune, non un preventivo. Il vostro geometra conferma quali titoli edilizi servono per i vostri lavori e quanto costano.

▼ Benchmark Costi Locali Salerno

Costo vs Media Nazionale

118

più caro della media nazionale

Tariffe Manodopera (/ora)

Impresa edile
€38

Elettricista
€40

Idraulico
€40

Muratore
€35

Imbianchino
€28

Falegname
€38

Costruire in Costiera Amalfitana costa più che nel resto della Campania: i materiali arrivano lungo la stretta strada costiera (SS163) e spesso vanno portati in quota a mano o con piccoli montacarichi, e le poche imprese esperte di lavori in area vincolata sono prenotate con mesi di anticipo.

ANALISI DEI RENDIMENTI DELL'INVESTIMENTO

Scenari ROI

Interattivo nel report reale — si apre con tutti i dettagli

Conservativo

5.3%/yr

Totale: €260,441

Realistico

7.8%/yr

Totale: €423,147

Ottimistico

10.0%/yr

Totale: €610,846

Potenziale ricavi da affitto

Stimato

Affitto breve termine

Tariffa per notte

€152

Occupazione

52.0%

Ricavi annuali

€28,850

Rendimento netto

2.4%

Rendimento lordo 3.7%

Affitto lungo termine

Affitto mensile

€2,633

Reddito annuale

€31,596

Domanda inquilini

Medio

Rendimento netto

3.4%

Rendimento lordo 4.0%

Confronto STR vs LTR

STR Annuale

€28,850

LTR Annuale

€31,596

Vantaggio STR

-9%

LTR potrebbe essere preferibile data la minore complessità e rendimenti simili.

Prestazioni stagionali



Normative sull'affitto

- ! Registrazione CIN (Codice Identificativo Nazionale) obbligatoria dal gennaio 2024
- ! Attualmente non ci sono limiti annuali sulle notti
- ! Tassa di soggiorno: €3 a persona a notte
- ! I dati di identificazione degli ospiti devono essere comunicati alla polizia (Alloggiati Web)
- ! Ci si aspetta che l'ambiente normativo rimanga stabile

Conformità STR (CIN) **Significant Work Required**

Non abbiamo verificato le regole comunali sugli affitti brevi di questo comune. I comuni fissano regole proprie, cambiano spesso e diverse grandi città limitano le nuove attività — prima di contare su redditi da affitti brevi, chiedi allo SUAP del comune (o al tuo commercialista) se a questo indirizzo può essere avviata una nuova attività di locazione turistica.

Costo di conformità

€675–€1,630

Tempistica stimata

1–2 sett

Punteggio di preparazione CIN

13 / 100

3 elemento critico

Casa Vacanze

Max 12 ospiti

Le proprietà più grandi sono più adatte come Casa Vacanze. Permette una gestione non imprenditoriale per un massimo di 4 proprietà.

Azioni richieste

- Acquistare un estintore certificato e montarlo in una posizione accessibile. Ispezione annuale richiesta.
- Commissionare un'ispezione di sicurezza del gas da un tecnico certificato. Richiesta ogni 4 anni.
- Richiedere un certificato all'elettricista o verificare se esiste un certificato da lavori precedenti.
- Acquistare un'assicurazione per affitti a breve termine (polizza RC) che copra infortuni agli ospiti e danni alla proprietà.

Raccomandazioni

L'assicurazione annuale costa tipicamente tra €200 e €500 a seconda delle dimensioni della proprietà e della copertura.

Come registrarsi per un codice CIN

Portale di registrazione ufficiale
Ministero del Turismo italiano — BDSR

bdsr.ministeroturismo.gov.it

1. Accedi al portale BDSR utilizzando la tua identità digitale SPID o CIE (sistema nazionale di identificazione digitale italiano).
2. Crea una nuova voce di alloggio: inserisci l'indirizzo della proprietà, il tipo e la tua occupazione massima dichiarata.
3. Carica documenti obbligatori: Certificato di Agibilità, certificato energetico APE, certificazione estintore e assicurazione responsabilità civile ospiti.
4. Invia la tua richiesta — il tuo codice CIN viene generato automaticamente in pochi minuti nella maggior parte dei casi (il massimo legale è di 30 giorni).
5. Esponi il CIN in modo prominente all'ingresso della proprietà e includilo su ogni piattaforma di prenotazione (Airbnb, Booking.com, Vrbo, ecc.). La mancata esposizione comporta multe fino a 5.000 €.

Documenti richiesti

Certificato di Agibilità

APE (Certificato energetico)

Cert. estintore

Cert. gas/elettrico (se applicabile)

Assicurazione responsabilità civile ospiti

Tassa di soggiorno: Registrati separatamente con il tuo Comune per la Tassa di Soggiorno locale. Le tariffe variano per comune e stagione.

Basato sul Decreto-Legge italiano 145/2023 (Legge 191/2023). Verifica i requisiti aggiuntivi con il tuo comune.

Strategia raccomandata

L'affitto a lungo termine potrebbe essere preferibile data la similarità dei rendimenti con un carico di gestione significativamente inferiore. Considera LTR per un reddito stabile e passivo o STR solo con gestione professionale.

ⓘ Confidenza dei dati: Medio

B&B / Affittacamere di charme

Consigliato



Convertire in un agriturismo con ristorazione farm-to-table, alloggio ed esperienze rurali. Sfruttare 0,2 ettari di terreno per un'offerta distintiva agli ospiti.

Ideale per:

- Imprenditori in cerca di un ibrido tra stile di vita e business
- Acquirenti desiderosi di un investimento in ospitalità pratico
- Operatori di turismo agricolo

Tempo per generare entrate:

12-18 mesi (inclusi permessi e ristrutturazione)

PROVE DI MERCATO Dati regolari

Visitatori annuali dell'area	176,000 ISTAT
Tasso di crescita del turismo	+5.5%/yr ISTAT/Eurostat
Domanda di alta stagione	May - October ISTAT
Camere potenziali per gli ospiti	5 rooms Property specifications
Terreno disponibile	0.2 hectares Property specifications

I ricavi da B&B e agriturismo dipendono fortemente dal numero di camere, dalla classe di licenza, dalle strutture e dal marketing. Un'analisi dei ricavi camera per camera con un consulente locale del settore ospitalità è essenziale prima di impegnarsi.

Vantaggi chiave

- ✓ 5 potenziali suite per ospiti
- ✓ 0,2 ettari per giardini, piscina, eventi
- ✓ Prezzi premium sopra il mercato STR attraverso servizi inclusi e un'esperienza unica
- ✓ Idoneo per benefici fiscali agrituristici e sovvenzioni regionali

Rischi chiave

- ⚠ Richiesta di un investimento iniziale significativo
- ⚠ Permessi complessi (SCIA o Permesso di Costruire)
- ⚠ Gestione attiva richiesta o team professionale di ospitalità
- ⚠ Maggiore tempo per il primo ricavo

NOTE NORMATIVE

- La licenza agrituristica richiede un'attività agricola su almeno il 30% del terreno
- Sicurezza antincendio, accessibilità e ispezioni sanitarie obbligatorie
- Controllare le restrizioni patrimoniali/conservazione prima della ristrutturazione

Casa per il tempo libero / Rifugio per le vacanze ^

Utilizza questa proprietà come il tuo rifugio personale italiano o residenza principale. L'affitto stagionale opzionale può compensare i costi di gestione — consulta la strategia di Affitto a Breve Termine per i benchmark delle tariffe dell'area.

Ideale per:

- Famiglie in cerca di una casa per le vacanze
- Pensionati che si trasferiscono in Italia
- Lavoratori remoti che desiderano una base europea

Tempo per generare entrate:

3-6 mesi dopo la ristrutturazione

PROVE DI MERCATO Dati regolari

Visitatori annuali dell'area	176,000 ISTAT
Alta stagione	May - October ISTAT
Prezzo mediano di vendita dell'area/mq	€2,272/sqm Comparable sales data
Punteggio di attrattiva per pensionati	94/100 Trovara composite

Potenziale di reddito da affitto — consulta la strategia di Affitto a Breve Termine per i benchmark delle tariffe notturne dell'area dal modello Trovara STR / dati regionali.

Vantaggi chiave

- ✓ Uso personale con compensazione dei redditi da affitti stagionali
- ✓ 3.2km dalla costa (8min di auto)
- ✓ Percorso per visto di residenza elettiva disponibile (min. €31.000 di reddito passivo/anno richiesto)
- ✓ Turismo in crescita del +5.5%/anno — supporta i valori immobiliari locali

Rischi chiave

- ⚠ Costi di manutenzione per la casa vacanze
- ⚠ Esposizione a valute estere per acquirenti non dell'Eurozona
- ⚠ Accesso remoto: 84min di auto dall'Aeroporto di Napoli — considerare nel piano di gestione

NOTE NORMATIVE

- Codice Fiscale richiesto per l'acquisto
- Gli acquirenti non UE potrebbero aver bisogno di verifica di reciprocità

Investimento in affitto a breve termine

Operare come affitto a breve termine tutto l'anno o stagionale su piattaforme come Airbnb/Booking.com, mirando a turisti e vacanzieri.

Ideale per:

- Investitori focalizzati sul rendimento
- Acquirenti in cerca di reddito passivo
- Investitori immobiliari remoti con supporto alla gestione

Tempo per generare entrate:

1-3 mesi dopo la pubblicazione

PROVE DI MERCATO Dati regolari

Visitatori annuali dell'area

176,000
ISTAT

Questi sono parametri a livello di area per proprietà STR comparabili, non proiezioni per questa specifica proprietà. Le prestazioni effettive dipendono dalla qualità dell'inserzione, dalla gestione e dalle recensioni.

Vantaggi chiave

- ✓ Mercato turistico forte (176.000 visitatori annuali)
- ✓ Alta stagione: Maggio - Ottobre
- ✓ 176.000 visitatori annuali nella zona (ISTAT)
- ✓ Rendimenti più elevati rispetto all'affitto a lungo termine nella maggior parte dei mercati turistici italiani

Rischi chiave

- ⚠ Fluttuazioni stagionali — domanda di punta: Maggio - Ottobre
- ⚠ Registrazione CIN e conformità alla tassa turistica richieste
- ⚠ Costi di gestione della proprietà — aeroporto più vicino: Aeroporto di Napoli (84 minuti di auto)
- ⚠ Modifiche normative che influenzano il mercato STR

NOTE NORMATIVE

- Registrazione CIN (Codice Identificativo Nazionale) obbligatoria
- Tassa di soggiorno: €3-3 per persona a notte
- Controlla i limiti notturni locali

Acquista, ristruttura e vendi

Acquista al valore attuale, ristruttura a uno standard medio/alto e rivendi. La valutazione di uscita si basa sulla media dell'area OMI (€2.272/mq × 214mq). Si applica l'imposta italiana sulle plusvalenze del 26% nel periodo di flip di 12-24 mesi.

Ideale per:

- Flipper di proprietà esperti
- Investitori con esperienza nella ristrutturazione
- Cercatori di guadagni di capitale a breve termine

Tempo per generare entrate:

12-24 mesi (periodo di ristrutturazione + vendita)

PROVE DI MERCATO Stima dell'area

Prezzo mediano di vendita dell'area/mq	€2,272/sqm OMI area average
Tendenza dei prezzi a 6 mesi	+0.0% Comparable sales analysis
Giorni medi per vendere	289 days Comparable sales analysis
ROI della ristrutturazione (progetti comparabili)	54.4% avg Perplexity renovation research
Indice locale del costo dei materiali	118 (national avg = 100) Perplexity renovation research

La valutazione di uscita si basa su dati di vendita comparabili dell'area. Ottieni una valutazione formale indipendente prima di impegnarti — la qualità della ristrutturazione e la specifica finale influenzeranno significativamente il prezzo di rivendita effettivo.

Vantaggi chiave

- ✓ Potenziale di valore aggiunto attraverso miglioramenti di qualità
- ✓ Parametri di uscita: €2.272/mq (media area OMI)
- ✓ I progetti di ristrutturazione comparabili hanno una media del 54,4% di ROI (ricerca Perplexity)
- ✓ Mantieni per oltre 5 anni per diventare esente da CGT e migliorare sostanzialmente i rendimenti

Rischi chiave

- ⚠ Sforamenti dei costi di ristrutturazione comuni (si raccomanda una contingenza del 15-25%)
- ⚠ Rischio di tempismo di mercato — il prezzo di vendita dipende dalle condizioni al momento dell'uscita
- ⚠ L'imposta italiana sulle plusvalenze (CGT) del 26% si applica — un flip di 12-24 mesi rientra bene nella finestra CGT di 5 anni
- ⚠ Il processo di vendita immobiliare in Italia richiede tipicamente 3-6 mesi

EXIT STRATEGY 12-24 mesi

Exit valuation based on: Media dell'area OMI (€2.272/mq × 214mq)

Exit benchmark value	€486,208
Less: Selling agent (3%)	-€14,586
Less: Total invested	-€979,706
Gross profit (pre-tax)	€0
Less: Italian CGT (26%) Exempt if held >5 years	-€0
Net profit after tax	€0
Net ROI after tax	0.0%

 Indirizzo Verificato Via delle Sorgenti, 84011 Amalfi S...

Panoramica della Posizione



via delle Sorgenti (Amalfi, Salerno) **Livello del Villaggio**

Via delle Sorgenti è una località tranquilla e semi-rurale sulle pendici interne sopra Amalfi, situata nelle verdi colline tra il borgo di Lone e la campagna più alta dell'area della Valle delle Ferriere. La strada corre lungo pendii di calcare terrazzati con tradizionali muri di contenimento in pietra, circondata da limoneti, boschi misti e piccoli gruppi di case piuttosto che da un tessuto urbano denso. L'elevazione qui è modestamente sopra il livello del mare rispetto al centro di Amalfi—tipicamente nelle basse centinaia di metri—quindi molte proprietà godono di viste oblique verso il Golfo di Salerno e attraverso l'anfiteatro di colline piuttosto che di passeggiate dirette sul mare.

Via delle Sorgenti ha il carattere di un borgo collinare disperso piuttosto che di un borgo medievale compatto: case e piccoli edifici sono disposti lungo la strada e i pendii terrazzati, integrati strettamente con terreni agricoli e boschi. L'atmosfera è tranquilla e vissuta, con molti meno turisti rispetto al lungomare di Amalfi; attrae più escursionisti, amanti della natura e residenti piuttosto che gite di un giorno.



Patrimonio

Sebbene Via delle Sorgenti stessa sia principalmente residenziale e rurale, si trova in un paesaggio culturale storico plasmato da secoli di terrazzamenti, canali di irrigazione e sentieri che conducono verso le alte sorgenti montane come Fiubana, San Giuliano, Acqua Fredda e Acqua Vracciarà, che storicamente fornivano acqua ai mulini e alle fabbriche di carta di Amalfi nella Valle dei Mulini e nella Valle delle Ferriere.



Vedute e Ambientazione

Via delle Sorgenti si trova lungo il pendio che conduce alle alte sorgenti a circa 1000 m sopra il livello del mare, da cui si godono ampie vedute sul Golfo di Napoli, il Monte Vesuvio, Amalfi, Ravello e la profonda Valle delle Ferriere; sezioni della località godono di viste simili verso il mare e le montagne circostanti.



Cibo e Vino

Via delle Sorgenti stessa non appare come un centro gastronomico distinto, ma è immersa nella più ampia campagna di Amalfi rinomata per i limoni Sfusato Amalfitano e l'agricoltura su piccola scala, quindi molte case hanno orti privati e giardini piuttosto che ristoranti fronte strada.

Comunità

La comunità lungo Via delle Sorgenti è piccola e dispersa, orientata verso la vita residenziale quotidiana piuttosto che eventi turistici formali, con la vita sociale centrata sui vicini borghi come Lone e sulla città principale di Amalfi dove si svolgono la maggior parte delle festività culturali e religiose.

Pratico

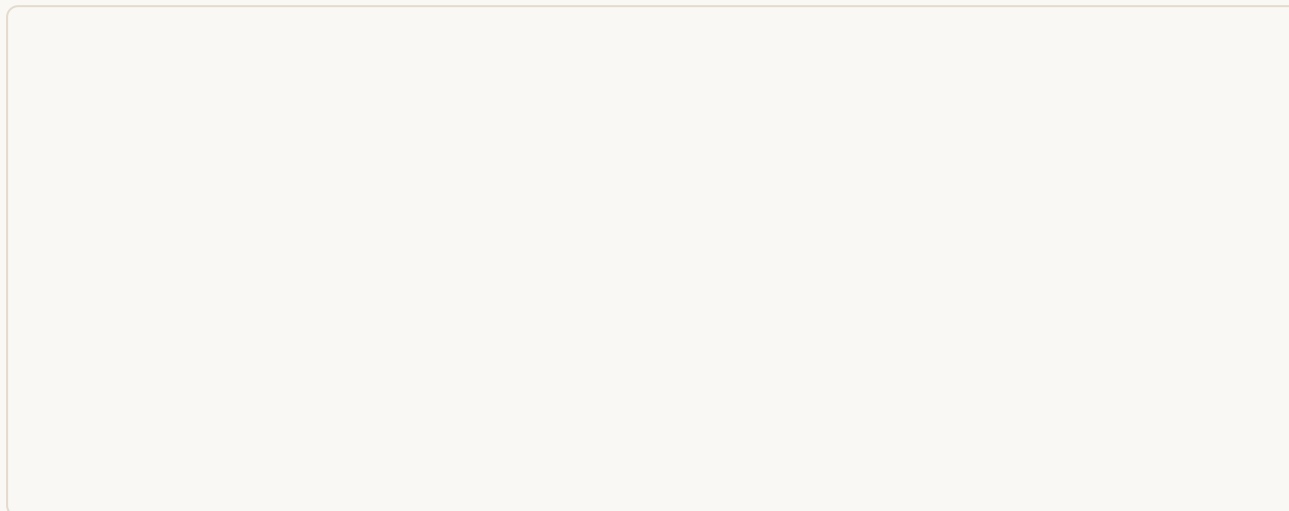
Le inserzioni immobiliari mostrano case sostanziali direttamente indirizzate su "Amalfi Via delle Sorgenti"—ad esempio, una casa di 284 m² offerta in vendita—indicando che la località ha accesso stradale stabilito e infrastrutture residenziali, sebbene servizi come negozi, farmacie e scuole siano concentrati ad Amalfi sottostante piuttosto che sulla strada stessa.

Significato Storico

Via delle Sorgenti prende la sua identità dalla storica rete di sorgenti montane e canali d'acqua sopra Amalfi, che hanno a lungo alimentato la Valle dei Mulini e la Valle delle Ferriere dove operavano antichi mulini e fonderie.

Prospettiva dell'Investitore

Le attuali inserzioni su Amalfi Via delle Sorgenti, inclusa una proprietà di notevoli dimensioni di 284 m² a un prezzo di mercato medio-alto, suggeriscono che i prezzi qui sono generalmente inferiori rispetto agli indirizzi di prima linea sul mare o nella zona centrale del Duomo, pur rimanendo saldamente all'interno dei livelli della Costiera Amalfitana, riflettendo l'equilibrio tra viste, spazio e un'ambientazione meno turistica.



Tutti



Culturale



Natura



Trasporto



Locale

Dati mappa © contributori OpenStreetMap | ● Proprietà ● Culturale ● Natura ● Trasporto ● Locale

Muoversi





Vietri sul Mare-Amalfi

24.1km · 55 min guidare



A3 Salerno-Reggio Calabria – Salerno

31.5km · 1h 4m guidare



Il Duoglio Spiaggia

1.5km · 4 min guidare



Presidio Ospedaliero Castiglione di Ravello "Costa d'Amalfi"

2.5km · 5 min guidare



Aeroporti più Vicini

Aeroporto di Napoli (NAP)

63.6km · 1h 24m



Pendolarismo verso le Grandi Città

Salerno

↻ 1h 2m 28.5km

Napoli

↻ 1h 21m 58.7km

Potenza

↻ 2h 11m 131.2km

Campobasso

↻ 2h 46m 162.8km

Foggia

↻ 3h 12m 186.0km



Fermate nelle Vicinanze

OpenStreetMap

Hotel La Pergola

400m

Hotel La Ninfa

400m

Bivio Lone

500m

Hotel Bellevue

600m

Vettica Inferiore

700m

Hotel Santa Caterina

700m

Internet e banda larga



10 - 30 [ADSL] Mbit/s

entro ~100 m, non all'indirizzo stesso

La mappa ufficiale mostra copertura nelle vicinanze ma non su questo esatto riquadro di 20 m — fai confermare all'operatore la copertura dell'indirizzo specifico prima di farci affidamento.

Q2 2026 (Dati del 30 luglio 2026 - Pubblicazione del 7 ago 2026) · verificato il 2026-08-27

Pipeline Infrastrutturale (PNRR)

Assegnazione Regionale PNRR: **€18.4B** **Regione Prioritaria Mezzogiorno**

Alto Investimento Pro Capite

La Campania è il principale beneficiario del PNRR in Italia per valore. Investimenti significativi in trasporti, connettività e turismo culturale in corso fino al 2027.

-  **Trasporti** €4.2B · da 2027
Estensioni della metropolitana di Napoli (Linea 1, 6) + aggiornamenti ferroviari regionali
-  **Banda Larga** · da 2026
FTTH nelle zone bianche/grigie — distribuzione a livello provinciale
-  **Rigenerazione** · da 2026
Rigenerazione urbana di Napoli e Salerno — Quartieri Spagnoli e costa
-  **Turismo** · da 2026
Espansione del Grande Progetto Pompei + percorsi di eco-turismo nel Cilento

🕒 Fonte: Italia Domani / Ragioneria Generale dello Stato · lo stato del progetto può cambiare · italiadomani.gov.it

Cosa c'è nei Dintorni

Spiagge

1

Il Duoglio Spiaggia 1.5km 4 min

Scuole

3

Istituto Tecnico per il Turismo "Marini-Gioia" (Primary/Secondary) 1.8km

Liceo Scientifico (Primary/Secondary) 1.8km

State Comprehensive School (Primary/Secondary) 1.7km

Shopping

3

Vincenzo's Market Wines and Sandwiches (Grocery) 3.9km

Minimarket "La Borsa dei Sapori " di Fusco Pasquale (Grocery) 2.8km

Marino Tutto per Tutti (Grocery) 4.7km

Assistenza Sanitaria

3

Studio Dentistico Passaro (Dentist) 1.7km

Farmacia Degli Arsenali Amalfi - Apoteca Natura (Pharmacy) 1.6km

Farmacia Medaglia (Pharmacy) 1.6km

Ricreazione 4

Parco Colonia Montana Agerola City Park Stadtpark (Park) 1.6km

Parco Corona - Bomerano (Park) 3.4km

Otium Spa - Costa d'Amalfi - (Spa) 4.3km

Ristorazione 5

Pasticceria Sal De Riso 4.5 4.2km 9 min

Le Bontà del Capo 4.8 2.0km 4 min

Da Maria 4.6 1.6km 4 min

Siti Culturali e Storici [OpenStreetMap](#)

Convento di Cospita (Ruins) 600m

Castello Lauritano (Castle) 700m

Cappella (Ruins) 700m

Carcassa vecchia auto (Ruins) 800m

Cappella Santa Lucia (Church) 1.0km

Chiesa (Ruins) 1.0km

Parchi e Caratteristiche Naturali [OpenStreetMap](#)

Le Sorgenti · 400m Spiaggia Duoglio · 500m Acqua dell'Orto · 900m Monte Murillo · 1.1km

Monte Molignano · 1.1km Acquolella · 1.2km Rudere Castello di Pogerola · 1.2km

Spiaggia della Vite · 1.3km

Essenziali Locali [OpenStreetMap](#)

Macellaio (Butcher) 1.5km

Svapo chapeau (Wine) 1.5km

Banco di Napoli (Bank) 1.6km

Fruttivendolo (Greengrocer)

1.6km

Enoteca Masaniello (Wine)

1.6km

enoteca e gastronomia Il Protontino (Wine)

1.6km

ATM (Atm)

1.6km

ATM (Atm)

1.6km

Clima e Meteo

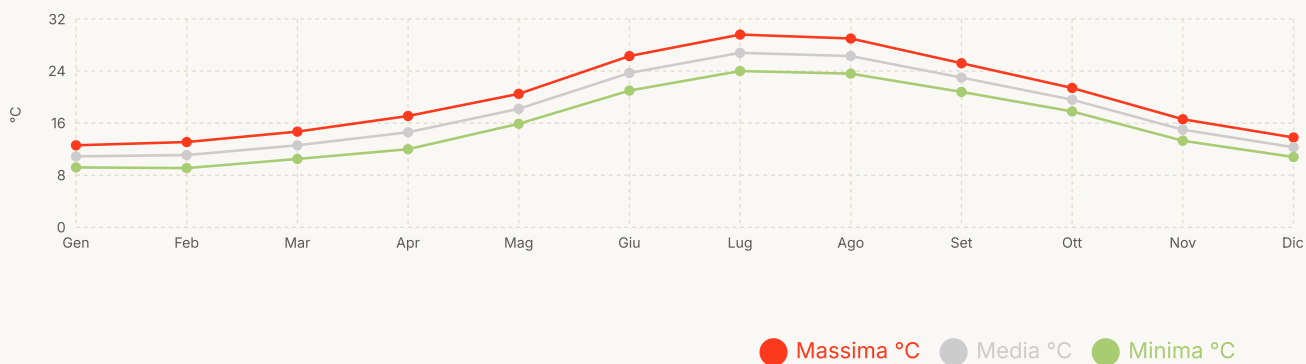
Clima sub-mediterraneo con una media annuale di 17,8°C, con alta esposizione al sole (3.444 ore/anno) e 10 mesi confortevoli.

⚠ Estate secca: meno di 25 mm di pioggia a luglio — è consigliabile controllare la manutenzione del giardino e l'approvvigionamento idrico.

⚠ Eventi di pioggia intensa: 19 giorni/anno sopra i 20 mm — controllare le condizioni del tetto e il drenaggio.

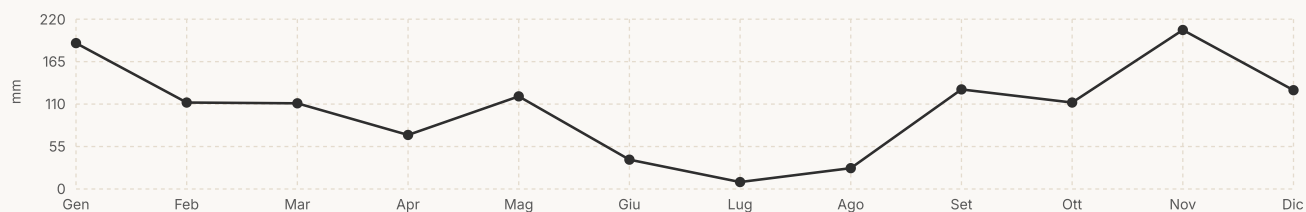
Temperatura annuale

Temperatura Media: 17,8°C · 0 giorni >35°C · 0 giorni di gelo



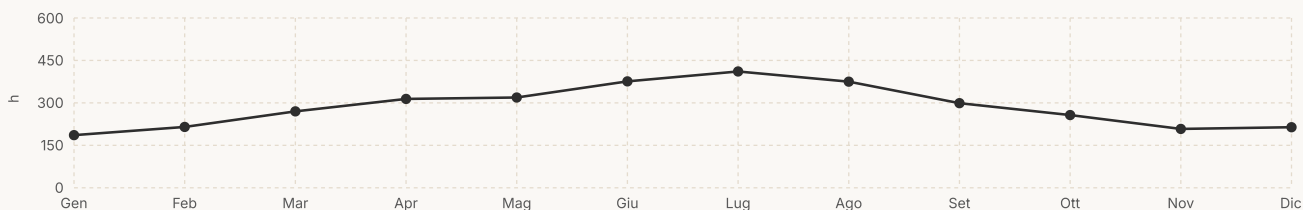
Precipitazioni Annuali

1,251mm · 19 giorni >20mm



Ore di Sole

3,444h/yr



media di 3 anni (2023–2025) da dati storici Open-Meteo

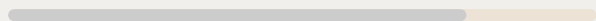
Qualità dell'Aria



[? Guida](#)

⇒ Indice di Qualità dell'Aria

78



Categoria

Buona qualità dell'aria

Principale: PM2.5

Impatto sulla Salute

Con questo livello di qualità dell'aria, non hai limitazioni. Goditi l'aria aperta!

Livelli di inquinanti rispetto alle linee guida dell'OMS

CO

Monossido di Carbonio

385.6 parti per milione

NO₂

Diossido di Azoto

12.0 parti per milione

O₃

Ozono

18.8 parti per milione

PM10

Particolato inalabile
($<10\mu\text{m}$)

21.6 microgrammi per metro cubo

PM2.5

Particolato fine ($<2.5\mu\text{m}$)

13.7 microgrammi per metro cubo

SO₂

Diossido di Zolfo

0.2 parti per milione

Rispetto alle Linee Guida Globali sulla Qualità dell'Aria dell'OMS (2021). Le letture dei gas sono state convertite in $\mu\text{g}/\text{m}^3$ a 25 °C.

⌚ Dati in tempo reale da Google Air Quality API · 2 Jul 2026, 13:00

Costo della vita



Amalfi e la più ampia Costiera Amalfitana sono tra le aree più costose del sud Italia, con costi quotidiani e abitazioni tipicamente superiori del 20–30% rispetto alla media nazionale italiana e del 30–40% rispetto alla più ampia regione Campania. Per i residenti, le spese totali di vita ad Amalfi sono circa €3.000–3.300/mese per una famiglia tipica, rispetto a una media italiana di circa €2.800/mese, ovvero circa il 10–20% sopra il livello nazionale.

Generi alimentari & Cibo

Sopra la media

Locale:

Ad Amalfi (utilizzando le stime del premio turistico costiero Campania/Italia), i prezzi tipici dei supermercati sono:

- Pane €1,20–1,60/filone
- Latte €1,40–1,70/L
- Uova €2,40–3,00/dozzina
- Petto di pollo €8,50–10,50/kg...

Media Nazionale:

Per l'Italia nel complesso, i prezzi medi dei supermercati sono:

- Pane €1,00–1,40/filone
- Latte €1,50–2,00/L
- Uova €2,00–2,60/dozzina
- Petto di pollo €7,00–9,00/kg
- Formaggio (tipi misti) €8–18/kg
- Frutta/verdura...

La spesa quotidiana per la spesa ad Amalfi è circa il 10–20% superiore rispetto alle medie italiane a causa della domanda turistica e della limitata concorrenza al dettaglio locale, specialmente per pesce fresco, prodotti di marca e vini.

Mangiare Fuori

Sopra la media

Locale:

Ad Amalfi, i prezzi della ristorazione informale sono tipicamente:

- Espresso al bar €1,30–1,70
- Cappuccino €1,70–2,20
- Fetta di pizza al taglio €3,00–4,50
- Pizza margherita seduti €8–12
- Trattoria/primo piatto (pasta)...

Media Nazionale:

In Italia, i prezzi tipici sono:

- Espresso €1,10–1,40
- Cappuccino €1,50–1,90
- Pizza al taglio €2,50–3,50
- Pizza margherita seduti €7–10
- Piatto di pasta in trattoria €10–15
- Piatto principale €15–22...

I prezzi di ristoranti e bar sulla Costiera Amalfitana tendono a essere superiori del 20–30% rispetto alle medie nazionali e chiaramente più alti rispetto all'entroterra della Campania, specialmente in alta stagione. Uno stile di vita moderato con 6–8 visite a ristoranti/bar al mese può aggiungere €200–320 ad Amalfi rispetto a circa €160–260 a livello nazionale.

💰 Utenze

Sopra la media

Locale: Per un appartamento di 85 m² nell'area costiera di Amalfi/Salerno, le utenze mensili stimate ammontano a circa €210–280: elettricità €70–100, gas (o GPL) €60–90, acqua €25–40, servizio rifiuti incluso nella TARI ma...

Media Nazionale: A livello nazionale, le utenze per un appartamento simile di 85 m² ammontano in media a circa €170–230/mese: elettricità €60–90, gas €50–80, acqua €20–30, servizio rifiuti €15–25, e internet €30–45.

L'Italia ha costi di utenze relativamente alti rispetto agli standard dell'UE, e gli edifici costieri più vecchi possono essere meno efficienti dal punto di vista energetico, aumentando leggermente i costi di riscaldamento/raffreddamento e GPL. In generale, le utenze ad Amalfi sono circa il 10–20% superiori rispetto alle medie nazionali, ma comparabili ad altre aree costiere turistiche.

💰 Trasporti

Sopra la media

Locale:

Ad Amalfi e nella Provincia di Salerno, i costi indicativi attuali sono:

- Benzina €1,70–1,85/L
- Diesel €1,70–1,80/L
- Assicurazione auto mensile €40–55 (circa €480–660/anno)
- Biglietto singolo autobus SITA lungo...

Media Nazionale:

Le medie nazionali italiane sono:

- Benzina intorno a €1,63–1,75/L
- Diesel €1,66–1,78/L
- Assicurazione auto €350–500/anno (~€30–42/mese)
- Biglietto autobus urbano €1,50–2,00
- Abbonamento mensile trasporto pubblico €35–55
- Tipico...

I prezzi dei carburanti in Campania sono leggermente superiori alle medie nazionali e le condizioni stradali costiere aumentano il consumo, mentre i premi per l'assicurazione auto sono un po' più alti della media nazionale.

💰 Sanità

Sopra la media

Locale:

Nell'area di Amalfi/Salerno, i costi sanitari privati approssimativi sono:

- Consultazione con medico di base privato €70–90 per visita
- Visita specialistica €110–150
- Controllo dentistico di routine con pulizia €80–120
- Semplice...

Media Nazionale: A livello nazionale, la spesa media per la sanità è di circa €117/mese per famiglia, con visite tipiche da medico di base privato €60–80, visite specialistiche €90–130, controlli dentistici €70–100, e contributi volontari al SSN...

La copertura SSN della Campania riduce i costi out-of-pocket per i residenti, ma i servizi privati lungo la Costiera Amalfitana sono prezzi superiori del 10–20% rispetto alle medie nazionali a causa del turismo e della limitata offerta locale.

💰 Tasse sulla Proprietà & Manutenzione

Sopra la media

Locale: Per una proprietà residenziale di €150.000 ad Amalfi (seconda casa, non primaria), l'IMU annuale stimata è di circa €900–1.200, tassa annuale sui rifiuti (TARI) €250–380, e spese condominiali/manutenzione per un piccolo...

Media Nazionale: Per una proprietà di €150.000 a livello nazionale italiano, l'IMU annuale tipica è di circa €700–950, TARI €220–340, e spese condominiali €700–1.200; i costi ricorrenti combinati per la proprietà ammontano in media a circa...

I comuni costieri della Campania come Amalfi applicano tariffe all'interno della fascia nazionale medio-alta, e il terreno ripido più l'età degli edifici tendono ad aumentare le spese condominiali e di manutenzione rispetto ai comuni italiani medi.

🏠 Stima del Budget Mensile (escl. affitto)

Singolo
€1,800–2,400/month

Coppia
€2,600–3,200/month

Famiglia di 4
€3,200–4,000/month

↗ Le aree guidate dal turismo come la Costiera Amalfitana hanno visto i costi aumentare più rapidamente rispetto alla media nazionale, con i prezzi locali in alloggio, ristorazione e servizi stimati superiori del 15–25% rispetto a cinque anni fa, rispetto a circa il 10–15% a livello nazionale.

🕒 Ricerca in tempo reale tramite Perplexity AI, confrontata con le medie nazionali ISTAT

Vita Locale



Popolazione

5,163

↘ -0.5%

Età Mediana

45

Media Famiglia

2.6

persone

Disoccupazione

15.5%

Reddito Mediano

€18,500

🏛 Centro Storico

🚶 Zona Pedonale

🌊 Accesso all'Acqua

🅐 Parcheggio: Solo parcheggio in strada

Percorribilità

Copertura dei Marciapiedi
Alto

Piste Ciclabili
0

Percorsi Pedonali
212

Piazze Pubbliche
5

Comunità di Espatriati e Internazionale

La ricerca sulla comunità di espatriati e internazionale non è disponibile per questo report.

Potenziale Turistico e di Affitto

Turismo Alto

ISTAT

Interattivo nel report reale — si apre con tutti i dettagli

Visitatori Annuali
176K

Visitatori Stranieri
42%

Alta Stagione
Maggio - Ottobre

Soggiorno Medio
4.5 notti

 Crescita Turistica **+5.5% anno su anno**

Prospettive di Crescita

Interattivo nel report reale — si apre con tutti i dettagli

 Breve Termine (1-2 anni)

Stabile con livelli di occupazione moderati e popolazione in graduale adattamento

 Medio Termine (3-5 anni)

Prospettive cautamente ottimistiche guidate da incentivi per la ristrutturazione e migrazione per stile di vita

 Lungo Termine (5+ anni)

Valore a lungo termine supportato dalla resilienza del mercato immobiliare italiano e dalla domanda internazionale

Principali Motori di Crescita

- Incentivi governativi per la ristrutturazione degli immobili (Bonus Ristrutturazioni, Ecobonus)
- Crescente interesse degli acquirenti internazionali per le proprietà italiane

→ Tendenze del lavoro a distanza che supportano la migrazione verso aree rurali/cittadine

🔴 Rischi Principali

- I redditi locali sotto la media possono limitare la domanda
- Alto tasso di disoccupazione (15,5%) che limita l'attività di mercato

Profilo del Patrimonio Abitativo



Occupato dal Proprietario

68.2%

Case Secondarie

41.5%

Dimensione Media della Proprietà

96 m²

Residenziale / Commerciale

79% / 21%

Residenti/Edificio

3.4

Unità/Edificio

2.9

📄 Sources:

Google Places

Google Distance Matrix

Google Air Quality

Google Address Validation

OpenStreetMap

Natural Earth

Open-Meteo

ISTAT

Perplexity AI

OpenAPI IT

AGCOM BBmap

Italia Domani PNRR

Punteggio di rischio complessivo **46/100** **Medio** Qualità dei dati: Standard

Diritto di prelazione (Prelazione Agraria)

Se una parte del terreno è classificata come agricola, l'affittuario coltivatore o, in mancanza, un agricoltore proprietario di un fondo confinante può avere il diritto di acquistarla alle condizioni da Lei concordate (L. 590/1965, L. 817/1971). Il venditore deve notificare la proposta a ciascun titolare con lettera raccomandata; il titolare ha 30 giorni per decidere.

Chieda al notaio di confermare prima del rogito che ogni titolare sia stato informato o abbia rinunciato al diritto. Se questo passaggio manca, la vendita resta valida, ma il titolare può riscattare il terreno entro un anno dalla trascrizione dell'atto, al prezzo indicato nell'atto.

Rischio di conformità edilizia — Medio

- Regione del Sud Italia (Campania) — l'ISTAT stima circa 40 costruzioni abusive ogni 100 autorizzate nel Mezzogiorno (2022).

Prima di firmare qualsiasi accordo, commissionare un controllo di conformità urbanistica e catastale da un geometra abilitato (costo tipico: €300–€600). Questo verifica che lo stato attuale dell'immobile corrisponda sia ai registri dei permessi di costruzione che alla planimetria catastale. Livello di rischio: Medio.

Rischio incendi boschivi — Alto

Dati regionali

La Campania vede frequenti incendi estivi, specialmente nelle aree collinari e sulla costa del Cilento. Verifica che l'assicurazione sulla proprietà includa la copertura per incendi boschivi.

Verificare che la polizza assicurativa della proprietà copra esplicitamente i danni da incendi boschivi. Molte polizze italiane standard lo escludono. Richiedere una valutazione dello spazio difendibile dal venditore o da un geometra locale.

Vincoli legali

MiC + rule-based

✓ Nessun vincolo culturale trovato

⚠ Vincolo Paesaggistico probabile

- Provincia costiera — verifica il buffer di 300m (Art. 142 lettera a)
- Provincia di parco nazionale/regionale — verifica il confine del parco (Art. 142 lettera f/h)
- Vincolo paesaggistico (tipo non specificato)

Possibile Vincolo Paesaggistico — Fascia Costiera

D.Lgs 42/2004 Art. 142 letter a

Le proprietà entro 300m dalla costa sono soggette a un vincolo paesaggistico obbligatorio. Le modifiche esterne, le nuove costruzioni e i lavori di ristrutturazione richiedono l'approvazione della Soprintendenza.

Ottieni un "nulla osta paesaggistico" dalla Soprintendenza locale prima di qualsiasi lavoro esterno. Questo non può essere derogato e aggiunge 60–120 giorni a qualsiasi tempistica di permesso di costruzione.

Possibile Vincolo Paesaggistico — Zona Parco Nazionale

D.Lgs 42/2004 Art. 142 letter f/h + park regulations

Questa provincia contiene terreni di parco nazionale o regionale. Le proprietà all'interno dei confini del parco affrontano vincoli paesaggistici e ambientali aggiuntivi oltre ai vincoli standard.

Se all'interno dei confini del parco, qualsiasi costruzione o ristrutturazione richiede sia l'autorizzazione della Soprintendenza che dell'autorità del parco (Ente Parco). Verifica il perimetro esatto del parco con il tuo notaio.

- ❗ L'assenza di un record in questi database **non** garantisce l'assenza di un vincolo. Il geometra deve verificare lo stato dei vincoli direttamente con la Soprintendenza locale prima di firmare qualsiasi accordo.

Il principale rischio è la valutazione e l'incertezza sull'uscita: limitati comparabili locali in questa parte collinare di Amalfi rendono i prezzi meno trasparenti, mentre i lunghi tempi di permanenza sul mercato mostrano che gli acquirenti stanno resistendo al livello di richiesta attuale. C'è anche un rischio pratico di conformità e costi legato allo stato della Classe Energetica G della proprietà e alla sua condizione usata, quindi un'indagine tecnica e la dovuta diligenza su eventuali vincoli di ristrutturazione dovrebbero precedere l'impegno sul prezzo.

Intelligence di rischio IA

Valutazione complessiva

Questa villa ad Amalfi, Provincia di Salerno, presenta un profilo di rischio misto ma gestibile per un acquirente internazionale, con un forte appeal per lo stile di vita e il mercato compensato da rischi materiali fisici e normativi. La proprietà si trova in Zona sismica 3, dove i forti terremoti sono rari ma possibili; la due diligence strutturale resta quindi essenziale, specialmente per una villa usata di età sconosciuta. I principali fattori di rischio non sono solo la sismicità ma anche gli stress climatici: esposizione a ondate di calore molto elevate, alto rischio di incendi boschivi, rischio di alluvione medio e probabili restrizioni idriche durante i periodi di siccità. Per un acquirente a €790,000, la posizione può supportare la retention del valore, ma solo se l'edificio è tecnicamente solido e l'acquirente prevede un budget per miglioramenti di resilienza, assicurazioni più elevate e manutenzione continua.

Condizioni della proprietà

Poiché la proprietà è usata e l'età dell'edificio è sconosciuta, la prima preoccupazione è il rischio strutturale e degli impianti nascosti piuttosto che la condizione cosmetica. Ad Amalfi e nell'area più ampia di Salerno, le ville più vecchie richiedono spesso controlli sulla muratura portante, sui fissaggi del tetto, sull'ingresso di umidità, sui muri di contenimento e sulla conformità agli standard sismici italiani secondo il quadro NTC 2018. Se la villa è antecedente al design sismico moderno o ha subito modifiche informali, il rischio di interventi non conformi è significativo e può influenzare sia la sicurezza che il valore di rivendita. Un'indagine tecnica completa dovrebbe verificare la regolarità strutturale, la conformità catastale, le prestazioni energetiche e se eventuali ristrutturazioni passate sono state autorizzate sotto i corretti permessi municipali.

Fattori di rischio della posizione



Amalfi è esposta a una combinazione di rischi costieri, idrogeologici e climatici che sono particolarmente rilevanti per le proprietà in collina e storiche. La classificazione sismica del comune in Zona 3, la seconda più bassa delle quattro zone di pericolosità italiane, significa che le scosse dannose sono meno frequenti che nelle zone superiori ma non si possono escludere, e questo dovrebbe comunque essere trattato come una questione centrale di sottoscrizione. Il rischio di alluvione è medio, quindi il deflusso localizzato, il sovraccarico di drenaggio e episodi di pioggia intensa possono comunque creare danni anche dove il rischio di frana è valutato basso; in terreni costieri ripidi, la gestione delle acque e la stabilità dei pendii rimangono importanti. Storicamente, la Costiera Amalfitana ha subito alluvioni causate da tempeste, instabilità dei pendii e interruzioni delle infrastrutture a causa di forti piogge ed eventi meteorologici costieri, che possono influenzare l'accesso, i costi di manutenzione e l'assicurabilità.

Iniziative governative



A livello nazionale, l'Italia ha il Piano Nazionale di Adattamento ai Cambiamenti Climatici, che inquadra le misure di adattamento per il calore, la siccità, l'alluvione e il rischio costiero, e la Protezione Civile continua a supportare l'allerta precoce, la pianificazione delle emergenze e le azioni di resilienza locale. La riduzione del rischio sismico è supportata anche attraverso il Sismabonus e le politiche di retrofit correlate, progettate per incoraggiare il rafforzamento degli edifici vulnerabili nelle zone sismiche da 1 a 3, compresa la Zona 3 di Amalfi. In Campania e nella Provincia di Salerno, gli investimenti pubblici si concentrano tipicamente su drenaggio, stabilizzazione dei pendii, resilienza stradale e prontezza della protezione civile, mentre i progetti infrastrutturali costieri e turistici mirano a migliorare l'accesso e la capacità di risposta alle emergenze. Per Amalfi in particolare, questi programmi più ampi sono rilevanti perché la rete stradale stretta della città e l'ambientazione costiera rendono gli aggiornamenti di resilienza più preziosi rispetto ai mercati interni meno vincolati.

Incentivi per i proprietari



Per i proprietari-occupanti e i contribuenti qualificati, i principali incentivi sono Sismabonus, Ecobonus e Bonus Ristrutturazioni, che dal 2025 si deducono tutti a un'aliquota unificata del 36% — 50% solo quando l'immobile diventa la residenza principale registrata del contribuente — suddivisi in 10 rate annuali di IRPEF. I lavori di riduzione del rischio sismico rientrano nel Sismabonus e i lavori di efficienza energetica nell'Ecobonus; l'aliquota esatta deve essere verificata al momento dell'acquisto perché le aliquote sono legislativamente destinate a scendere al 30% (36% per la residenza principale) dal 2027, e il trasferimento del credito o lo sconto in fattura non sono più disponibili, quindi la deduzione richiede un reddito imponibile italiano da assorbire. Il Superbonus è scaduto il 31 dicembre 2025 e non deve essere considerato per un acquisto di villa standard. Gli acquirenti internazionali possono spesso accedere a questi incentivi se sono il contribuente legale in Italia e l'immobile e i lavori soddisfano i requisiti formali, ma devono garantire fatture corrette, bonifici bancari, permessi e asseverazioni tecniche; la Campania di solito non aggiunge un incentivo regionale per la ristrutturazione domestica ampiamente disponibile che possa sostituire i programmi nazionali.

Proiezioni climatiche



Nei prossimi 10-25 anni, Amalfi e la costa di Salerno probabilmente sperimenteranno estati più calde, ondate di calore più frequenti e maggiore pressione sulla fornitura di acqua e sulla domanda di raffreddamento. Si prevede che le precipitazioni diventino più irregolari, con periodi di siccità più lunghi intervallati da eventi di pioggia intensa che possono mettere a dura prova i sistemi di drenaggio e aumentare il rischio di alluvioni localizzate. In quanto località costiera, Amalfi affronta anche un graduale innalzamento del livello del mare e una maggiore sensibilità alle maree, che possono influenzare l'accesso alla waterfront, l'erosione e la determinazione dei prezzi delle assicurazioni anche se la villa non si trova direttamente sulla costa. Queste tendenze probabilmente aumenteranno i costi di manutenzione, accelereranno l'usura delle facciate e dei tetti e metteranno pressione al rialzo sui premi, il che può pesare moderatamente sul valore a lungo termine nonostante il forte appeal di prestigio dell'area.

Guida assicurativa



Per questa villa, le coperture essenziali sono l'assicurazione per edifici/proprietà, copertura terremoto, copertura per allagamenti e infiltrazioni d'acqua, danni da tempesta e vento, incendio, responsabilità civile e assistenza per riparazioni di emergenza e sistemazione temporanea. Amalfi si trova in Zona Sismica 3, la seconda più bassa delle quattro zone di pericolosità italiane, dove i forti terremoti sono rari ma possibili; la copertura per terremoto dovrebbe quindi essere comunque considerata un'aggiunta essenziale piuttosto che opzionale. I premi in Italia sono calcolati sul costo di ricostruzione dell'edificio, non sul suo prezzo di mercato, quindi per una villa di 214 m² la polizza multirischi base si aggira tipicamente intorno ai €700-€900 all'anno; la stima fornita di €1.453 si colloca sopra quel range perché aggiunge maggiorazioni per la copertura terremoto in Zona 3 e per l'esposizione media agli allagamenti, e il caricamento esatto varia abbastanza con il tipo di costruzione, l'esposizione alla pendenza e la struttura della franchigia, quindi i preventivi dovrebbero essere confrontati attentamente tra i vari assicuratori. Se l'acquisto è finanziato, i finanziatori ipotecari richiedono comunemente un'assicurazione base per edifici, ma le estensioni per terremoto e allagamenti non sono solitamente obbligatorie a meno che non imposte specificamente dal finanziatore.

Fattori di rischio chiave

- ⚠ Rischio di volatilità dei prezzi di mercato e difficoltà di rivendita
- ⚠ Rischio di problemi catastali, lavori non autorizzati o problemi di titolo
- ⚠ Rischio di reddito da locazione inferiore alle aspettative o bassa occupazione

Raccomandazioni di mitigazione

- ✓ Commissionare una valutazione della vulnerabilità sismica da un ingegnere qualificato secondo i criteri NTC 2018 prima della chiusura, prestando particolare attenzione ai muri in muratura, all'ancoraggio del tetto e ai diaframmi dei pavimenti.
- ✓ Verificare la piena conformità catastale e urbanistica, comprese eventuali ristrutturazioni passate, per garantire che la villa non abbia lavori non autorizzati che potrebbero complicare l'assicurazione o la futura rivendita.
- ✓ Ispezionare e migliorare il drenaggio del tetto, le grondaie e la gestione delle acque di perimetro per ridurre i danni da forti piogge e allagamenti localizzati.
- ✓ Valutare muri di contenimento, terrazze e interfacce di pendio per instabilità nascoste, anche con un basso rischio di frane mappato, poiché il terreno di Amalfi può amplificare i fallimenti legati all'acqua.
- ✓ Installare misure passive di mitigazione del calore come ombreggiature ad alte prestazioni, trattamenti riflettenti per il tetto e miglioramenti della ventilazione per ridurre lo stress da ondate di calore e i costi di raffreddamento.
- ✓ Creare un piano di spazio difendibile contro gli incendi attorno alla villa, inclusa la pulizia della vegetazione, materiali perimetrali non combustibili e elementi esterni resistenti alle scintille.
- ✓ Aggiungere sistemi di raccolta e stoccaggio dell'acqua piovana per tamponare le probabili restrizioni idriche e ridurre la dipendenza dall'approvvigionamento municipale durante i periodi di siccità.
- ✓ Ottenere una polizza per abitazioni di alto valore che includa esplicitamente coperture per terremoti, alluvioni, tempeste e rimozione dei detriti, con franchigie riviste in base al tipo di costruzione della villa e all'esposizione.

Rischi ambientali e climatici

Dati ufficiali di pericolosità per il comune

Sismico

Zona 3 **Media**

Classificazione della Protezione Civile

Alluvione

Basso

Frana

Basso

Incendio boschivo

Alto

Riferimento regionale

Qualità dell'aria

Buona Qualità Dell'aria

Terremoti registrati vicino all'immobile

INGV, magnitudo 5,0 o superiore, dal 1900

Entro 50 km

0 eventi

nessuno dal 1900

Il più forte entro 100 km

M 6,8

Irpinia-Basilicata, 1980 · 63 km

La zona sismica qui sopra è la classificazione ufficiale della pericolosità. Questo elenco mostra ciò che è realmente accaduto nelle vicinanze; un passato tranquillo non abbassa la zona.

Dal 1900 non è stato registrato alcun terremoto di magnitudo 5,0 o superiore entro 50 km.

Il più forte entro 100 km: magnitudo 6,8, 23 nov 1980, Irpinia-Basilicata, a 63 km.

Fonte: cataloghi sismici INGV CPTI15 (fino al 2020) e ISIDe (dal 2021), aggiornati al 13 ott 2026. Distanze dall'epicentro. I terremoti più profondi di 60 km non sono conteggiati, perché in superficie lo scuotimento è molto più debole. Elaborazione Trovara. Licenza: creativecommons.org/licenses/by/4.0

Sismico: Dipartimento della Protezione Civile — Classificazione sismica dei comuni italiani (OPCM 3274/2003, criteri aggiornati da OPCM 3519/2006) — rilascio 2025-05-31

Impatto finanziario del rischio climatico

Riepilogo finanziario

Stimato dalla zona sismica della Protezione Civile e dalle classi di rischio idrogeologico ISPRA

Valore a rischio

€79,000

10.0% del prezzo di acquisto

Valore aggiustato per il rischio

€711,000

-€79,000 vs prezzo richiesto

Budget di mitigazione

€38,520

4.9% del prezzo di acquisto

Costo annuale del rischio

€1,453

Premio assicurativo annuale stimato includendo tutta la copertura aggiustata per il rischio

Costo cumulativo di 10 anni

€26,086

Esborso assicurativo totale su 10 anni (lineare, senza capitalizzazione)

ROI aggiustato per il rischio

4.8%

Rendimento netto da locazione dopo i costi di rischio; presume un rendimento lordo da locazione del 4,5%

Cosa chiedere a un assicuratore

Premi e coperture variano molto da una polizza all'altra. Chieda a ogni assicuratore da cui riceve un preventivo:

- Per quale valore di ricostruzione a nuovo è assicurato l'edificio, e come viene aggiornato? La copertura segue il costo di ricostruzione, non il prezzo di acquisto.
- La garanzia terremoto è compresa nella polizza o è un'estensione separata, e con quale franchigia e quale massimale?
- Alluvione, inondazione e frana sono coperte a questo indirizzo, e a quali condizioni?
- Quale franchigia e quale scoperto si applicano a ciascuna garanzia?
- Che cosa è escluso, e la copertura cambia se la casa resta disabitata, come accade spesso per una seconda casa?

Un intermediario iscritto al registro RUI dell'IVASS può confrontare più assicuratori per Lei.

Intelligence legale per acquirenti stranieri

Un acquirente straniero che acquista una villa ad Amalfi segue il quadro nazionale italiano per il trasferimento di proprietà, con adattamenti alle normative di pianificazione regionale della Campania e ai regolamenti municipali di Amalfi sulla protezione costiera, il patrimonio storico e l'uso turistico. Il processo tipicamente prevede: un'offerta formale, un contratto preliminare (compromesso) con deposito e un atto di vendita finale (rogito) firmato davanti a un notaio, che svolge i controlli antiriciclaggio, verifica che l'atto citi un titolo edilizio valido e riceve la dichiarazione del venditore che la planimetria catastale corrisponde all'immobile; se l'immobile corrisponda davvero al titolo e alla planimetria lo verifica un geometra, non il notaio. Ad Amalfi, particolare attenzione è richiesta per le proprietà all'interno del centro storico, nelle zone di protezione costiera e nelle aree soggette a vincoli paesaggistici, poiché queste attivano autorizzazioni più rigorose da parte della Soprintendenza e del Comune ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e delle normative di pianificazione regionale della Campania. Gli acquirenti stranieri devono ottenere un codice fiscale italiano, dimostrare la provenienza lecita dei fondi e garantire che eventuali lavori precedenti sulla villa siano conformi ai permessi di costruzione municipali e alle approvazioni paesaggistiche.

Recenti cambiamenti normativi

Decreto-Legge 13 luglio 2023 n. 87 (cosiddetto "Decreto Alloggi Turistici") e successive misure attuative sugli affitti turistici a breve termine

Interessa acquirenti stranieri

Rafforza il quadro nazionale per gli affitti a breve termine (locazioni brevi), introduce un codice identificativo unificato (CIN) per le proprietà turistiche e migliora i controlli sulla conformità fiscale per gli host; i comuni, incluso Amalfi, sono abilitati ad adottare regolamenti locali più dettagliati e misure di enforcement... (2023)

Decreto Legislativo 10 marzo 2023 n. 24 che rafforza gli obblighi di anti-riciclaggio e di segnalazione per i professionisti, inclusi i notai

Interessa acquirenti stranieri

Aumenta gli obblighi di due diligence per i notai e altri soggetti obbligati nelle transazioni immobiliari, inclusa la verifica approfondita della proprietà effettiva, della provenienza dei fondi e dello status di persona

politicamente esposta (PEP); gli acquirenti stranieri potrebbero affrontare richieste di documentazione più estese e potenziali... (2023)

Implementazione continua e inasprimento del quadro AML dell'UE e italiano ai sensi del Decreto Legislativo 21 novembre 2007 n. 231 e successive modifiche

Interessa acquirenti stranieri

Inasprimento graduale della due diligence dei clienti, monitoraggio dei trasferimenti transfrontalieri e limiti all'uso di contante negli acquisti immobiliari; impatti su come gli acquirenti stranieri possono finanziare acquisizioni immobiliari italiane, in particolare riguardo ai trasferimenti bancari dall'estero e all'uso di conti esteri. (2022-2025)

Aggiornamenti recenti al quadro IMU (Imposta Municipale Propria) a seguito delle misure della Legge di Bilancio 2023-2025

Interessa acquirenti stranieri

Consolidamento delle normative IMU e lievi aggiustamenti delle aliquote da parte dei comuni; Amalfi, come altri comuni, mantiene la discrezionalità di fissare le aliquote IMU all'interno delle bande nazionali, con i proprietari non residenti che pagano l'IMU sulle seconde case a tariffe determinate localmente. (2023-2025)

Raffinamento continuo della pianificazione paesaggistica e di protezione costiera regionale della Campania ai sensi del Piano Territoriale Paesistico e degli atti regionali correlati

Interessa acquirenti stranieri

Rafforza le restrizioni su nuove costruzioni, ampliamenti e cambi di uso in aree costiere e protette paesaggisticamente, inclusa Amalfi; aumenta la necessità di autorizzazione paesaggistica preventiva e un controllo più rigoroso dei progetti che interessano la costa e il tessuto storico. (2022-2025)

Sfide per acquirenti stranieri

Complessità delle protezioni storiche e paesaggistiche che interessano le ville ad Amalfi

Alto Ingaggia un architetto o

ingegnere italiano esperto delle normative di pianificazione di Amalfi e della Campania per verificare i permessi esistenti e le

autorizzazioni paesaggistiche, e per valutare la fattibilità di eventuali ristrutturazioni prima di firmare il contratto preliminare; includi specifiche protezioni e condizioni contrattuali...

Navigare nei requisiti italiani contro il riciclaggio di denaro e nelle procedure bancarie

Alto Apri un conto bancario italiano all'inizio del processo, collabora con la banca per strutturare i trasferimenti in conformità con le normative AML e prepara una documentazione completa sulla provenienza dei fondi (estratti conto bancari, contratti, registri aziendali); coordina con il notaio e la banca affinché i fondi arrivino in Italia in...

Differenze linguistiche e di sistema legale

Medio Utilizza un avvocato e un notaio bilingue italiani esperti in transazioni transfrontaliere per spiegare i documenti, negoziare le condizioni e garantire la conformità con la legge italiana; ottieni traduzioni certificate per i contratti chiave se necessario e evita di firmare qualsiasi documento senza una piena comprensione degli obblighi.

Complessità fiscale per i proprietari non residenti (IMU, TARI, reddito da locazione, possibili plusvalenze)

Medio Consulta un consulente fiscale italiano esperto in tassazione dei non residenti per modellare l'esposizione fiscale annuale, scegliere il regime di reddito da locazione più vantaggioso (ad es., cedolare secca rispetto all'IRPEF ordinario) e garantire la presentazione tempestiva delle dichiarazioni fiscali italiane e il pagamento delle tasse municipali.

Reciprocità e limitazioni legate alla nazionalità

Basso Verifica con il notaio e il Ministero degli Affari Esteri se il paese dell'acquirente beneficia di reciprocità per gli acquisti immobiliari in Italia; nella maggior

parte dei casi per gli stati UE e molti stati non UE non ci sono restrizioni speciali, ma la conferma dovrebbe essere ottenuta prima di procedere.

Regolamenti comunali locali

Regolamento Edilizio Comunale di Amalfi

Rigido

Stabilisce requisiti dettagliati per permessi di costruzione, ristrutturazioni, lavori strutturali e cambi di destinazione d'uso all'interno di Amalfi, inclusa la conformità con gli strumenti di pianificazione urbanistica locali e l'allineamento con vincoli paesaggistici e costieri.

Regolamento Comunale per la Gestione dei Rifiuti e TARI

Moderato

Definisce gli obblighi dei proprietari riguardo ai metodi di raccolta dei rifiuti, alla separazione dei rifiuti e al pagamento della TARI (tassa sui rifiuti), con diverse categorie e coefficienti per immobili residenziali, strutture ricettive turistiche e altri usi; i proprietari di ville utilizzate per affitti turistici potrebbero essere...

Regolamento Comunale Imposta di Soggiorno di Amalfi

Rigido

Stabilisce la tassa turistica locale da pagare dai clienti che soggiornano in strutture ricettive turistiche all'interno di Amalfi e stabilisce obblighi per gli host (inclusi i proprietari di ville che offrono affitti a breve termine) di raccogliere, dichiarare e versare la tassa, oltre a registrare gli ospiti presso l'ente municipale o regionale appropriato...

Regolamento locale che attua il CIN (Codice Identificativo Nazionale) per gli affitti turistici

Rigido

Definisce la procedura pratica all'interno di Amalfi per ottenere e visualizzare il codice identificativo nazionale (CIN) per immobili utilizzati come affitti turistici a breve termine; richiede registrazione, utilizzo del codice in tutte le pubblicità e comunicazione

Obblighi fiscali

IMU (Imposta Municipale Propria)

Importo stimato: IMU annuale comunemente nell'intervallo di circa 0,76%–1,06% della base imponibile; per una villa con...

Specifico per acquirenti stranieri

Imposta municipale sugli immobili da pagare per le seconde case e le residenze non primarie; per un proprietario straniero non residente, una villa ad Amalfi è tipicamente trattata come una seconda casa soggetta a IMU al tasso stabilito dal Comune all'interno delle fasce nazionali, applicato al valore catastale dell'immobile.

TARI (Tassa sui Rifiuti)

Importo stimato: Da alcune centinaia a oltre mille euro all'anno per una villa, a seconda della classificazione e...

Imposta comunale per la raccolta dei rifiuti basata sulle caratteristiche dell'immobile (dimensioni, categoria d'uso, numero di occupanti) e coefficienti adottati da Amalfi; le ville utilizzate come strutture turistiche possono rientrare in categorie diverse rispetto all'uso residenziale standard, portando a tariffe più elevate.

Imposta di registro / imposta ipotecaria / imposta catastale sull'acquisto (Imposta di Registro, Ipotecaria...

Importo stimato: Se acquistata da un venditore privato come seconda casa, l'imposta di registro può essere del 9% della base imponibile...

Imposte dovute al momento dell'acquisto della villa, con aliquote che variano a seconda che il venditore sia un privato o un'azienda, e se si applica l'IVA; gli acquirenti stranieri non residenti normalmente pagano le stesse aliquote degli acquirenti italiani, soggetti a normative nazionali.

Imposizione fiscale sui redditi da locazione (IRPEF o regimi di flat-tax come cedolare secca)

Importo stimato: La cedolare secca è tipicamente del 21% per la maggior parte degli affitti residenziali standard; le aliquote progressive IRPEF variano...

Specifico per acquirenti stranieri

Se la villa è affittata, il reddito da locazione è soggetto all'imposta sul reddito italiana; i proprietari non residenti sono tassati sul reddito di fonte italiana e possono optare, se idonei, per il regime di flat-tax (cedolare secca) per le locazioni residenziali o pagare aliquote progressive IRPEF con agevolazioni e deduzioni secondo le normative nazionali...

Possibile imposta sulle plusvalenze immobiliari alla rivendita (Imposta sulle Plusvalenze Immobiliari)

Importo stimato: La tassazione può avvenire a tassi IRPEF progressivi o, se scelto al momento della vendita, come sostitutiva...

Specifico per acquirenti stranieri

Se la villa viene rivenduta entro il periodo di legge (generalmente cinque anni dall'acquisto) e non qualifica come prima casa, le plusvalenze potrebbero essere tassabili in Italia secondo le normative nazionali.

Requisiti antiriciclaggio

Gli acquirenti immobiliari stranieri ad Amalfi sono soggetti al quadro nazionale anti-riciclaggio ai sensi del Decreto Legislativo 21 novembre 2007 n. 231 e delle sue successive modifiche, nonché a regolamenti attuativi specifici per settore. Notai, banche e altri professionisti coinvolti sono "soggetti obbligati" e devono effettuare la due diligence sui clienti, inclusa l'identificazione dell'acquirente e di eventuali beneficiari effettivi, la verifica dei documenti d'identità e la raccolta di informazioni sullo scopo e sulla natura della transazione.

Restrizioni sulla proprietà

Protezione storica e paesaggistica (vincoli storici e paesaggistici)

Si applica

Gran parte di Amalfi, comprese molte ville, rientra sotto la protezione paesaggistica e storica ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio nazionale e degli strumenti di pianificazione regionale.

🕒 Data di ricerca: 2026-07-02T11:09:33.191Z

Confidenza: Alto

Due diligence legale

Stato catastale

L'immobile è classificato come **A/7 - Villa Unifamiliare**, con destinazione d'uso **Residenziale**. Lo stato di conformità è **Unknown**.

Zonizzazione

The current zoning is **Zona Residenziale A/B**. Permitted uses include Prima casa, Casa vacanze, Affitto turistico (con licenza CIN). Si applicano restrizioni: Si applicano limiti di altezza degli edifici; Le modifiche esterne richiedono permessi del Comune.

Certificati richiesti

APE (Attestato di Prestazione Energetica)

Disponibile

Certificato di prestazione energetica richiesto per tutte le vendite
Costo: €200

Conformità Urbanistica

Richiesto

Certificato che conferma che l'edificio corrisponde ai piani approvati
Costo: €500

Certificato di Abitabilità

Richiesto

Certificato di abitabilità che conferma che l'immobile soddisfa gli standard
Costo: €300

Visura Catastale

Richiesto

Estratto catastale che mostra i dettagli dell'immobile e la proprietà
Costo: €50

Certificato di Destinazione Urbanistica

Richiesto

Certificato di pianificazione urbanistica per immobili con terreno
Costo: €100

LISTA DI CONTROLLO DELLA DUE DILIGENCE

Interattivo nel report reale — si apre con tutti i dettagli

Passaggi totali

26

Completato

Professionista richiesto

17

passaggi richiedono uno specialista

Costo stimato

€1,550-€3,050

verifica totale

Tempistica

4-6 settimane

durata stimata

Cosa fare per primo

Questi sono gli elementi con la massima priorità da affrontare prima di fare qualsiasi offerta o impegno.



Verifica del titolo di proprietà (Atto di Provenienza) (€200-400)

Verifica che il venditore abbia una chiara proprietà legale e il diritto di vendere. Controlla eventuali gravami, mutui o ipoteche.



Controllo dei registri catastali (Visura Catastale) (€50-100)

Verifica i confini della proprietà, la classificazione e che la planimetria catastale corrisponda all'immobile reale.



Conformità urbanistica (Conformità Urbanistica) (€300-600)

Conferma che tutte le costruzioni e le modifiche abbiano i permessi adeguati e siano conformi alle normative urbanistiche locali.



Rischio di conformità edilizia

50/100

MEDIUM RISCHIO

Una verifica standard dovrebbe far emergere eventuali problemi. Incarichi un geometra di verificare la conformità urbanistica prima di firmare il compromesso. La maggior parte delle irregolarità si può risolvere, ma può allungare i tempi di 2-4 settimane.

Bandiere rosse



Nessun segnale di allerta specifico identificato

Verifiche richieste

- ✓ Verifica completa della conformità urbanistica (Conformità Urbanistica)
- ✓ Ricerca della storia dei permessi di costruzione presso il comune
- ✓ Confronta i piani catastali con la disposizione effettiva dell'immobile
- ✓ Verifica che tutte le estensioni e modifiche siano documentate
- ✓ Controlla eventuali domande di condono pendenti o passate

Costo di verifica: €400-800

Lista di controllo completa organizzata per fase del percorso di acquisto.
Spunti le caselle man mano che completa i passaggi.

Fase 1: Prima dell'offerta

7 passaggi

LEGALE

☐ Verifica del titolo di proprietà (Atto di Provenienza)

Verifica che il venditore abbia una chiara proprietà legale e il diritto di vendere. Controlla eventuali gravami, mutui o ipoteche.

€ €200-400

🕒 1-2 settimane

👤 Professionista richiesto

🔍 Property analysis

☐ Conformità urbanistica (Conformità Urbanistica)

Conferma che tutte le costruzioni e le modifiche abbiano i permessi adeguati e siano conformi alle normative urbanistiche locali.

€ €300-600

🕒 2-4 settimane

👤 Professionista richiesto

🔍 Property analysis

☐ Ingaggiare un avvocato bilingue (avvocato)

Solo se vive all'estero

Essenziale per gli acquirenti stranieri. Rivede i contratti, gestisce la due diligence e protegge i tuoi interessi durante il processo di acquisto.

€ €2,000-5,000

🕒 1 settimana

👤 Professionista richiesto

🌐 Foreign buyer requirements

AMMINISTRATIVO

☐ Controllo dei registri catastali (Visura Catastale)

Verifica i confini della proprietà, la classificazione e che la planimetria catastale corrisponda all'immobile reale.

€ €50-100

🕒 1 settimana

👤 Professionista richiesto

🔍 Property analysis

☐ Ottenere il Codice Fiscale (ID Fiscale Italiano) Solo se vive all'estero

Richiesto per tutte le transazioni immobiliari. Richiedere presso il consolato italiano più vicino o di persona presso l'Agenzia delle Entrate in Italia.

€ Gratuito (consolato) o €100-200 (tramite avvocato)

🕒 1-4 settimane

🌐 Foreign buyer requirements

FINANZIARIO

☐ Documentazione della fonte dei fondi (conformità AML)

Preparare la prova da dove provengono i fondi per l'acquisto. Le leggi italiane AML richiedono documentazione completa per trasferimenti superiori a €15.000.

€ €0-200

🕒 1-2 settimane

🌐 Foreign buyer requirements

☐ Aprire un conto bancario italiano Solo se vive all'estero

Fortemente raccomandato per gli acquisti immobiliari. Molti notai richiedono il pagamento da un conto italiano per la conformità AML.

€ €0-50/year

🕒 2-6 settimane

🌐 Foreign buyer requirements

Fase 2: Contratto preliminare

8 passaggi

LEGALE

☐ Rivedere e firmare la Proposta d'Acquisto

Offerta scritta formale con deposito (tipicamente €5.000-10.000). Diventa vincolante quando accettata. Assicurati che l'avvocato la riveda prima di firmare.

€ Incluso nelle spese legali

🕒 1-2 settimane

🏢 Professionista richiesto

🌐 Italian purchase process

☐ Firmare il Compromesso (Contratto Preliminare)

Accordo vincolante con deposito del 10-30% (caparra confirmatoria). Includere clausole di sospensione per l'approvazione del mutuo e i risultati della due diligence.

€ €200-500 (imposta di registrazione)

🕒 1-3 settimane dopo l'accettazione dell'offerta

🏢 Professionista richiesto

🌐 Italian purchase process

☐ Organizza la Procura se necessario Solo se vive all'estero

La procura notarile consente a un rappresentante di firmare documenti per tuo conto. Richiede apostille per documenti esteri.

€ €500-1,500

🕒 1-3 settimane

👤 Professionista richiesto

🌐 Foreign buyer requirements

AMMINISTRATIVO

☐ Certificato di Agibilità (Certificato di Agibilità)

Verifica che la proprietà abbia un certificato di agibilità valido che confermi che soddisfa gli standard di salute e sicurezza.

€ €100-200

🕒 1-2 settimane

👤 Professionista richiesto

🕒 Property analysis

☐ Certificato di Prestazione Energetica (APE)

Ottenere e rivedere il certificato di prestazione energetica. Richiesto per tutte le transazioni immobiliari.

€ €150-300

🕒 1 settimana

👤 Professionista richiesto

🕒 Property analysis

☐ Rilievo dei confini

Rilievo professionale per confermare che i confini della proprietà corrispondano ai registri catastali, specialmente per le proprietà con giardini.

€ €400-800

🕒 1-2 settimane

👤 Professionista richiesto

🕒 Property analysis

☐ Traduzione dei documenti e apostille

Solo se vive all'estero

I documenti esteri (certificato di matrimonio, bilanci, documenti aziendali) devono essere tradotti da un traduttore giurato e apostillati.

€ €200-600 per set di documenti

🕒 1-3 settimane

👤 Professionista richiesto

🌐 Foreign buyer requirements

FINANZIARIO

☐ Utenze e tasse in sospeso

Verifica che tutte le bollette (elettricità, gas, acqua) e le tasse sulla proprietà (IMU, TARI) siano pagate in corso.

€ Gratuito fino a €50

🕒 1 settimana

🔍 Property analysis

LEGALE

☐ Seleziona e informa il notaio

Il notaio è un pubblico ufficiale che autentica la vendita. Verifica la conformità legale, controlla eventuali ipoteche e registra il trasferimento.

€ €2.000-5.000 (in base al valore della proprietà)

🕒 1-2 settimane

🏢 Professionista richiesto

🇮🇹 Italian purchase process

☐ Firma il Rogito (Atto Finale) presso il notaio

Atto finale di vendita firmato davanti al notaio. Tutte le parti presenti (o tramite procura). Pagamento del saldo effettuato, chiavi consegnate.

€ Incluso nelle spese notarili

🕒 1 giorno (programmato)

🏢 Professionista richiesto

🇮🇹 Italian purchase process

FINANZIARIO

☐ Calcola e prepara le tasse di chiusura

Imposta di registro sul valore catastale, non sul prezzo: 9% anche come abitazione principale, perché la categoria A/8 è esclusa dall'aliquota prima casa del 2%, più €50 di imposta ipotecaria e €50 di imposta catastale. Se il venditore è un'impresa costruttrice soggetta a IVA, si applica invece l'IVA del 22% sul prezzo. Il notaio calcola l'importo definitivo.

€ €24.122 come seconda casa o come abitazione principale (categoria A/8)

🕒 Calcolato dal notaio

🏢 Professionista richiesto

🇮🇹 Italian tax calculation

☐ Organizza il trasferimento di fondi internazionali

Solo se vive all'estero

Trasferisci i fondi per l'acquisto su un conto bancario italiano 5-7 giorni lavorativi prima del rogito. Usa un broker FX per risparmi dell'1-3% su grandi trasferimenti.

€ €100-500 (commissioni di trasferimento)

🕒 5-7 giorni lavorativi

🇮🇹 Foreign buyer requirements

TECNICO

☐ Ispezione del tetto e della facciata

Ispezione dettagliata della copertura del tetto, grondaie e pareti esterne per danni da acqua o problemi strutturali.

€ €300-600

🕒 1-2 settimane

🏢 Professionista richiesto

🕒 Property analysis

☐ Ispezione finale della proprietà

Ispeziona la proprietà prima di firmare il rogito per confermare che le condizioni corrispondano all'accordo e che tutti gli impianti/attrezzature siano come concordato.

€ Gratuito

🕒 1 giorno

🕒 Italian purchase process

AMMINISTRATIVO☐ **Registrare la proprietà presso la Conservatoria**

Il notaio registra l'atto presso il Catasto (Conservatoria dei Registri Immobiliari) per trasferire formalmente la proprietà.

€ Incluso nelle spese notarili

🕒 2-4 settimane (gestito dal notaio)

🏢 Professionista richiesto

🌐 Italian purchase process

☐ **Trasferire le utenze (elettricità, gas, acqua)**

Contatta ciascun fornitore di utenze per trasferire i conti a tuo nome. Potrebbe essere necessario il codice fiscale e la prova di proprietà.

€ €100-300 in totale

🕒 1-3 settimane

🌐 Post-purchase requirements

FINANZIARIO☐ **Registrati per l'IMU (tassa sulla proprietà) e la TARI (tassa sui rifiuti)**

L'IMU è dovuta ogni anno, come seconda casa e come abitazione principale: la categoria A/8 è esclusa dall'esenzione per l'abitazione principale e paga lo 0,5% della base imponibile IMU meno €200 una volta che Lei vi abita. La TARI, la tassa comunale sui rifiuti, è dovuta in ogni caso. Verifichi l'aliquota IMU con il comune.

€ ~€3.772/anno di IMU come seconda casa, €1.579/anno come Sua abitazione principale

🕒 2-4 settimane

🌐 Tax obligations

☐ **Nomina un rappresentante fiscale**

Solo se vive all'estero

I proprietari non residenti dovrebbero nominare un rappresentante fiscale per gestire i pagamenti annuali dell'IMU, le dichiarazioni dei redditi da locazione e la corrispondenza fiscale.

€ €300-800/year

🕒 1-2 settimane

🏢 Professionista richiesto

🌐 Foreign buyer requirements

☐ **Ottieni un'assicurazione completa sulla proprietà**

Si consiglia di stipulare un'assicurazione per edifici e contenuti. Considerare la copertura per terremoti e alluvioni in base alla posizione dell'immobile e al profilo di rischio.

€ €300-1,000/year

🕒 1-2 settimane

🌐 Risk assessment

Questa lista di controllo è adattata a questa proprietà specifica in base alla sua posizione, condizione e profilo di rischio. Gli elementi contrassegnati con fonti di dati derivano da dati governativi ufficiali. Si raccomanda la verifica professionale per tutti gli elementi critici.

BUDGET DEL PROGETTO COMPLETO

Prezzo di Acquisto Intero

€790,000

Superficie: 214 m²

Prima casa o seconda casa

	Seconda casa	Prima casa (abitazione principale)
Imposta di registro	€24,022	€24,022
Totale costi d'acquisto	€64,763	€64,763
IMU annua	€3,772	€1,579
Assicurazione annua	€785	€683
Bonus ristrutturazioni	36%	50%
Totale complessivo (ristrutturazione media)	€944,455	€944,455

La categoria di questo immobile (A/1, A/8 o A/9) mantiene l'imposta di registro al 9% anche come prima casa; l'IMU è dello 0,5% meno 200 € invece dell'esenzione.

Costi di Acquisizione

Seconda Casa / Non residente (9%)

Imposta di Registro ⓘ — sul valore catastale €266,913 × 9% **€24,022**

La principale imposta italiana sul trasferimento immobiliare nell'acquisto da un venditore privato. Con il meccanismo del prezzo-valore si applica al valore catastale (un valore fiscale ufficiale di norma MOLTO inferiore al prezzo di mercato; la mediana nazionale ne rappresenta circa un terzo su questa base imponibile, con ampia dispersione), non al prezzo richiesto. Aliquota: 9% per seconde case/non residenti o 2% per abitazioni principali qualificate (Prima Casa). Minimo €1.000. Se il venditore è un'impresa soggetta a IVA, si applica invece l'IVA sul prezzo effettivo — vedi la nota sotto il totale.

Scadenza: Al Rogito (firma dell'atto finale) Chi paga: Acquirente

DPR 131/1986 — Testo Unico Imposta di Registro. Art. 1 Tariffa, Parte Prima; prezzo-valore: L. 266/2005 art. 1 c. 497.

[Fonte ufficiale](#)

Imposte fisse (Ipotecaria + Catastale) ⓘ **€100**

Due piccole imposte fisse sul trasferimento di un immobile residenziale acquistato da un venditore privato: €50 di imposta ipotecaria e €50 di imposta catastale. In un acquisto soggetto a IVA da un'impresa sono invece €200 ciascuna.

Scadenza: Al rogito (atto notarile finale) Chi paga: Acquirente

D.Lgs. 23/2011 art. 10 c. 3.

[Fonte ufficiale](#)

Onorario del Notaio ?

€5,277

In Italia ogni compravendita immobiliare deve essere autenticata da un notaio abilitato dallo Stato. L'acquirente sceglie e paga il notaio. L'onorario è degressivo: cresce con il valore dell'atto ma con un'aliquota in forte calo — circa 1,5–2,5% per un acquisto di fascia media, ma ben sotto l'1% per valori elevati (un atto da €1,5M costa circa €6.000–8.000, non una percentuale fissa). L'onorario è soggetto a IVA del 22%; le imposte d'acquisto che il notaio riscuote per conto dello Stato sono voci separate di questa tabella.

Scadenza: Al Rogito (firma dell'atto finale) Chi paga: Acquirente (più 22% di IVA sulla tariffa)

Tariffe liberalizzate dal DL 1/2012 (conv. L. 27/2012); i parametri del DM 140/2012 restano il riferimento.

[Fonte ufficiale](#)

Provvigione dell'Agente (IVA 22% incl.) ? — — base €23,700 + IVA €5,214

€28,914

Commissione dell'agente immobiliare, tipicamente 2–4% del prezzo di vendita. Sia l'acquirente che il venditore pagano separatamente la commissione del rispettivo agente. La commissione è soggetta a 22% di IVA (IVA), che viene aggiunta sopra la percentuale concordata. Conferma sempre la tariffa totale (inclusa IVA) per iscritto prima di visionare gli immobili.

Scadenza: Al Compromesso o Rogito (dipende dall'accordo con l'agenzia)

Chi paga: Sia l'acquirente che il venditore pagano il proprio agente separatamente

L. 39/1989 — Mediatori immobiliari. IVA 22% si applica a tutte le commissioni agenziali.

[Fonte ufficiale](#)

Spese Legali (Avvocato Immobiliare) ?

€6,450

Onorari di un avvocato immobiliare indipendente che esamina il contratto, verifica la storia del titolo, controlla permessi e licenze edilizie e ti assiste sul compromesso. Non obbligatorio, ma fortemente consigliato per acquirenti stranieri poco esperti di diritto immobiliare italiano. Gli incarichi sono di norma quotati intorno all'1% per acquisti ordinari e degressivi per valori elevati — questa voce è una stima; concorda un compenso fisso per iscritto.

Scadenza: Fatturate progressivamente durante il processo di acquisto Chi paga: Acquirente

Impegno volontario — Il Consiglio Nazionale Forense regola le scale delle spese.

[Fonte ufficiale](#)

Costi Totali di Acquisizione

€64,763

Le cifre presuppongono l'acquisto da un venditore privato (imposta di registro sul valore catastale). Se il venditore è un'impresa soggetta a IVA — tipicamente un costruttore o ristrutturatore che vende entro 5 anni dalla fine dei lavori — si applica invece l'IVA del 22% sul prezzo effettivo (≈ €173.800, più €600 di imposte fisse), e il meccanismo del prezzo-valore non è disponibile. Conferma lo status del venditore con il tuo notaio prima di definire il budget.

Come prima casa acquistata da un costruttore, l'IVA è invece del 22% (≈ €173,800).

Quando pagare — Il percorso d'acquisto

Proposta d'acquisto

Good Faith Deposit

€15,800

Giorno 1

Deposito di buona fede presentato con la tua offerta. Restituito se il venditore rifiuta; perso se ti ritiri dopo l'accettazione.

Tipicamente 1–3% del prezzo richiesto. Non vincolante legalmente fino a quando il venditore non controfirma.

Contratto Preliminare (Compromesso)

Preliminary Sale Agreement

€118,500

Settimane 2–6

Contratto preliminare vincolante firmato davanti a un notaio o agente. Deposito aggiuntivo pagato qui (totale 10–20% del prezzo). Se il venditore si ritira, deve restituire il doppio del deposito (caparra confirmatoria).

Fai ispezionare la proprietà da un geometra o un perito indipendente prima di firmare. Il compromesso è legalmente vincolante per entrambe le parti.

Rogito (Atto Notarile)

Final Notarial Deed

€720,463

Mesi 2–6

Trasferimento finale di proprietà firmato davanti a un notaio abilitato dallo stato. Il prezzo di acquisto rimanente + tutte le tasse + spese notarili vengono pagati qui. Le chiavi vengono consegnate.

Tutte le tasse (registrazione, catastale, mutuo se applicabile) e le spese notarili sono dovute al rogito. Porta un assegno circolare (assegno circolare).

Spese Professionali

Architetto / Geometra 

€6,835

Se prevedi di ristrutturare, hai bisogno di un architetto abilitato (per progetti complessi) o geometra (per lavori residenziali standard) per progettare i lavori, presentare le domande di permesso (CILA/SCIA o Permesso di Costruire a seconda dell'ambito), e certificare il lavoro finito. La loro tariffa è tipicamente 8–15% del costo di ristrutturazione. Un geometra costa meno di un architetto ed è appropriato per la maggior parte delle ristrutturazioni residenziali.

Scadenza: Durante la fase di ristrutturazione — solitamente pagamenti scaglionati

Chi paga: Acquirente / proprietario della proprietà

L. 1395/1923 (geometri). DPR 328/2001 (architetti). DM 140/2012 (parametri delle spese).

[Fonte ufficiale](#)

Relazione Tecnica di Regolarità

€3,950

Attestato di Prestazione Energetica (APE)

€300

Spese Professionali Totali

€11,085

Riserva per Imprevisti

I lavori di ristrutturazione in Italia spesso presentano problemi strutturali imprevisti, requisiti di adeguamento sismico o ritardi nell'ottenimento dei permessi. Una riserva del 15% è lo standard consigliato.

15% della rispettiva fascia di ristrutturazione

Base **€4,208**

Media **€10,253**

Completa **€30,260**

I progetti di ristrutturazione italiani incontrano frequentemente problemi imprevisti — problemi strutturali nascosti, requisiti imprevisti di rinforzo sismico o ritardi nell'ottenimento dei permessi. Un margine di contingenza del 15% è la raccomandazione standard del settore per la ristrutturazione immobiliare in Italia. Non trattarlo come un surplus — trattalo come un costo necessario.

Scadenza: Riservato prima dell'inizio della costruzione; prelevato secondo necessità

Chi paga: Acquirente / proprietario del progetto

Migliore prassi del settore — nessun requisito legale, ma standard nei contratti di costruzione italiani.

[Fonte ufficiale](#)

 [Perché il 15%?](#)

Totale Complessivo

Con Ristrutturazione Base

€898,111

Con Ristrutturazione Media

€944,455

Con Ristrutturazione Completa

€1,097,841

Imposta di registro calcolata sul valore catastale (stimato €266,913) al 9%: la categoria A/8 (A/1, A/8, A/9) è esclusa dall'aliquota agevolata del 2% prima casa, anche come abitazione principale.

La commissione dell'agente include il 22% di IVA (IVA) come richiesto dalla legge italiana.

I costi di ristrutturazione si basano su parametri regionali italiani adattati per tipo e condizione della proprietà.

Si raccomanda una contingenza del 15% — le ristrutturazioni italiane incontrano frequentemente costi strutturali o normativi imprevisti.

Spese di Gestione Annuali

IMU (Imposta Municipale Unica) ?

€1,579/anno

Abitazione principale di categoria A/1, A/8 o A/9: 0,5% meno 200 €

L'imposta annuale italiana sugli immobili versata al comune. Se l'immobile è la tua abitazione principale registrata sei esente. Non residenti e proprietari di seconde case pagano sempre. L'aliquota è fissata ogni anno dal comune — base di legge 0,86%, ma la maggior parte dei comuni applica il massimo dell'1,06% — applicata al valore catastale × il moltiplicatore legale di 160.

Scadenza: Due rate annuali: giugno (acconto) e dicembre (saldo)

Chi paga: Proprietario — i non residenti non sono mai esenti

D.Lgs. 23/2011, art. 13. Modificato annualmente dalla Legge di Bilancio.

[Fonte ufficiale](#)

TARI (Tasa sui Rifiuti)

€824/anno

Assicurazione Fabbricato

€683/anno

Utenze (luce + gas, stimato)

€743/mese

Totale Spese di Gestione Stimate

€12,004/anno

L'energia è stimata dalla classe dichiarata G: circa 7.574–11.606 € l'anno (riscaldamento e acqua calda 6.720–10.752 €, più elettricità domestica 854 €). Stima dalla classe energetica dichiarata G (250–400 kWh/m² l'anno) su 214 m², al prezzo di riferimento ARERA per il gas naturale del 2026-08-01, più il consumo elettrico standard ARERA di 2.700 kWh l'anno. Il riferimento ARERA è un parametro pubblicato per i clienti tutelati, non una bolletta media di mercato, e la classe è quella dichiarata nell'annuncio — verificala con l'APE. Questo comune è in zona climatica C (954 gradi giorno): il riscaldamento può funzionare per legge 10 ore al giorno, dal 15 novembre al 31 marzo — D.P.R. 412/1993 art. 9, salvo diversa ordinanza comunale. Le cifre fiscali sono calcolate sulla rendita catastale effettiva di questo immobile (€2,118.36), quindi i valori imponibili sono esatti. L'IMU è esente solo per un'abitazione principale, che richiede residenza registrata (residenza anagrafica) e dimora abituale. Se non sarai residente, pagherai l'IMU completa su questo immobile anche se hai diritto ai benefici di prima casa sull'imposta di acquisto — questi sono due test diversi. L'IMU è stimata al tasso dell'1,06% che la maggior parte dei comuni applica; il fallback nazionale è dello 0,86%, quindi conferma l'aliquota effettiva con il comune. L'assicurazione è stimata dal costo di ricostruzione (circa €1,450/m²), non dal valore di mercato, perché è su questo che si basano gli assicuratori — assicurati per il costo di ricostruzione, non per il prezzo di acquisto, altrimenti un reclamo può essere ridotto proporzionalmente. Tutte le cifre sono indicative — verifica con il tuo commercialista, il comune e i tuoi fornitori.

Agevolazioni Fiscali per la Ristrutturazione

Detrazioni fiscali dall'IRPEF (imposta sul reddito delle persone fisiche) ripartite in 10 anni. Consulta un commercialista per verificare la tua idoneità prima dell'acquisto.

Bonus Ristrutturazione

Credito stimato

50% detrazione fiscale — limite massimo di spesa €96,000

€34,177

Si applica ai lavori di ristrutturazione qualificati su immobili residenziali, detratto dall'IRPEF in 10 anni. Il 36% è l'aliquota standard per il 2025–2026; il 50% si applica solo se l'immobile diventa la tua residenza principale registrata (abitazione principale) — la maggior parte degli acquirenti non residenti non si qualifica.

Aliquote confermate fino al 2026 (Legge di Bilancio 2026, L. 199/2025); programmate per scendere al 30% (36% residenza principale) dal 2027 — conferma con un commercialista prima di impegnarti.

[Guida ufficiale](#)

Ecobonus (Efficienza Energetica)

Credito stimato

50% detrazione fiscale

€35,303

Per isolamento, finestre, solare e sistemi di riscaldamento ad alta efficienza (caldaie a combustibile fossile autonome escluse dal 2025). Detrazione del 36% sulle spese di miglioramento energetico qualificate — l'aliquota del 65% pre-2025 non si applica più.

[Guida ufficiale](#)

Sismabonus (Adeguamento Sismico)

Credito stimato

50% detrazione fiscale

€25,217

Per immobili in zone sismiche 1–3. Detrazione del 36% (50% per una residenza principale registrata) su un massimo di €96.000 per unità — le aliquote potenziate pre-2025 del 70–85% per miglioramenti della classe di rischio sismico sono state abolite dal 2025.

[Guida ufficiale](#)

Costo netto della ristrutturazione al netto del Bonus Ristrutturazione

Base
€14,027
dopo €14,028 di detrazione

Media
€34,177
dopo €34,177 di detrazione

Completa
€153,733
dopo €48,000 di detrazione

Condizioni di finanziamento

Ambiente dei Tassi

3.00% High

Tasso sui depositi BCE

Prospettive sui Tassi

Falling

La BCE ha ridotto i tassi, migliorando potenzialmente le condizioni di prestito

Tasso di Mutuo Fisso Stimato

3.60%

Tasso applicato ai mutui qui sotto

Prossima decisione sui tassi della BCE: 2026-09-10 — La prossima decisione sui tassi della BCE è in calendario il 10 settembre 2026. L'esito non è prevedibile — se i tempi del tuo acquisto attraversano quella data, chiedi a ogni finanziatore per quanto tempo vale il tasso proposto e cosa ne sarà in entrambi gli scenari.

Storico del Tasso di Deposito BCE



! Consigli sul Tempismo di Mercato

Considerare pagamenti iniziali più elevati o attendere potenziali riduzioni dei tassi

Opzioni di Finanziamento

Tassi: la media applicata dalle banche italiane nel mese di agosto 2026 sui nuovi mutui casa a tasso fisso per oltre 10 anni (statistiche BCE). Non è un'offerta di alcuna banca. I non residenti pagano spesso di più: confronti offerte reali tramite un mediatore creditizio.

60% LTV Tasso Fisso

Residente all'estero, seconda casa

€2,773/mese **3.6% Fisso**

€316,000 di anticipo · mutuo €474,000 · 20 anni
se i tassi salgono dello 0,25%: **€2,835/mese**
€191,623 di interessi totali · Imposta sostitutiva sul mutuo (2%): €9,480

50% LTV Tasso Fisso

Residente all'estero, seconda casa

€2,843/mese **3.6% Fisso**

€395,000 di anticipo · mutuo €395,000 · 15 anni
se i tassi salgono dello 0,25%: **€2,892/mese**
€116,780 di interessi totali · Imposta sostitutiva sul mutuo (2%): €7,900

80% LTV Tasso Fisso

Residente in Italia, prima casa

€3,198/mese **3.6% Fisso**

€158,000 di anticipo · mutuo €632,000 · 25 anni
se i tassi salgono dello 0,25%: **€3,284/mese**
€327,381 di interessi totali · Imposta sostitutiva sul mutuo (0,25%): €1,580

Acquisto in contante

€790,000 **Senza Mutuo**

Nessuna rata mensile del mutuo, nessun costo per interessi

Fonti: ECB MFI interest rate statistics, Italy (new loans for house purchase, August 2026) · ECB key interest rates (deposit facility, main refinancing, marginal lending)

Trovare un finanziamento

Trovara non ha accordi con alcun finanziatore e non ne raccomanda nessuno. Ecco a chi si rivolgono di solito gli acquirenti per un mutuo su un immobile in Italia, e come confrontare le offerte.

Banche italiane

La maggior parte dei mutui sugli immobili in Italia è erogata da banche italiane. Non tutte le banche finanziano chi vive all'estero, e per questi acquirenti le condizioni sono spesso più restrittive. Chieda a ciascuna banca prima di presentare la domanda.

Mediatori creditizi indipendenti

Un mediatore confronta le offerte di più banche e segue la pratica; alcuni lavorano soprattutto con acquirenti che vivono all'estero. In Italia chi svolge mediazione creditizia deve essere iscritto negli elenchi dell'OAM. Verifichi il nome negli elenchi OAM prima di inviare documenti e chieda quanto costa il mediatore e chi lo paga.

Una banca nel Suo Paese

Solo se vive all'estero

Chieda alla Sua banca se accetta un immobile in Italia come garanzia. Alcune banche finanziano invece con garanzia su un immobile che Lei possiede già nel Suo Paese, per esempio rinegoziandone il mutuo. Il prestito, la valuta e le regole sono allora quelli di quel Paese.

Come confrontare le offerte

1. Chieda a ogni finanziatore il PIES (Prospetto Informativo Europeo Standardizzato). Deve riceverlo prima di essere vincolato da un'offerta; riporta il tasso e tutti i costi nello stesso formato, così le offerte si confrontano voce per voce.
2. Confronti il TAEG (il tasso annuo comprensivo dei costi del finanziatore), non solo il TAN (il solo tasso di interesse).
3. Chieda quale quota del valore il finanziatore copre per un acquirente nella Sua situazione. Il finanziatore fa valutare l'immobile (perizia), e quel valore può essere inferiore al prezzo concordato.
4. Se il Suo reddito è in un'altra valuta, ogni variazione del cambio modifica quanto Le costa ciascuna rata.
5. Chieda al notaio o al Suo avvocato di subordinare il contratto preliminare (compromesso) alla concessione del mutuo. Senza questa condizione, un mutuo rifiutato può costarLe la caparra.

Fonti ufficiali

[Elenchi OAM: verificare che un mediatore sia autorizzato](#) ↗

[Banca d'Italia: Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici](#) ↗

Dichiarazione di Esclusione di Responsabilità: I tassi ipotecari e gli scenari di finanziamento sono stime indicative basate su dati di mercato pubblicamente disponibili al agosto 2026. I tassi effettivi, i termini e l'idoneità variano in base al prestatore, al profilo del mutuatario, al tipo di immobile e alle condizioni di mercato. Questo non è un consiglio finanziario né un'offerta di mutuo. Consulta un broker ipotecario qualificato o una banca italiana per un preventivo personalizzato.

DATI CATASTALI UFFICIALI

i Dati di esempio: i dati catastali di questo esempio sono inventati e servono solo a mostrare come funziona questa sezione. Non corrispondono all'intestazione dell'immobile mostrato e i nomi degli intestatari sono oscurati. In un report reale i nomi compaiono così come risultano in Catasto.

Categoria

A/8

Classe 2

Abitazioni in ville

Dimensioni (Consistenza)

11,5 vani

Zona Censuaria 1

Rendita Catastale

€2,118

Reddito catastale annuo (base imponibile) ·
Ultimo aggiornamento: 2/10/2024

Base imponibile catastale

€355,884

IMU (Annuale)

€3,772

IMU (prima casa): €1,579

Imposta di registro (2^a casa)

€24,022

Imposta di registro (1^a casa): €24,022

La categoria di questo immobile (A/1, A/8 o A/9) mantiene l'imposta di registro al 9% anche come prima casa; l'IMU è dello 0,5% meno 200 € invece dell'esenzione.

Provincia	SA	Comune	AMALFI
Foglio	5	Particella	412
Subalterno	3	Sezione	U
ID Immobile	84013207	Classe	2
Zona Censuaria	1	Partita	20456
Indirizzo ufficiale	VIA DELLE SORGENTI, piani T-1-2		

Intestatari catastali

2 proprietario/i registrato/i

Intestatario 1 (nome oscurato in questo esempio)

Proprieta' per 1/2

1/2

Intestatario 2 (nome oscurato in questo esempio)

Proprietà per 1/2

1/2

- ❗ Il Catasto è un registro fiscale, non prova la titolarità: gli intestatari catastali possono non coincidere con i proprietari effettivi (per esempio dopo una successione mai volturata). Confronta questi nomi con il venditore indicato nel compromesso e chiedi al notaio l'ispezione ipotecaria presso la Conservatoria: una discrepanza va chiarita prima di firmare.

Note importanti

- ❗ In categoria A/8 (ville) l'immobile è classificato di lusso — l'esenzione IMU prima casa e l'imposta di registro ridotta al 2% NON si applicano.
- ❗ L'imposta di registro per la seconda casa è il 9% del valore catastale. Verificare le aliquote vigenti con il proprio notaio.

Fonte: Dati di esempio Recuperato: 6/15/2026, 11:28:14 AM

- ❗ **Dati del rapporto accurati al 15 June 2026.** Tutti i prezzi degli immobili, la disponibilità, le condizioni di mercato e i dati di terze parti menzionati in questo rapporto riflettono le informazioni disponibili al momento della generazione. Trovara non può garantire l'accuratezza dei dati dopo questa data e non si assume alcuna responsabilità per le modifiche apportate da agenti immobiliari, proprietari di immobili o movimenti di mercato che si verificano dopo la generazione del rapporto.

⚖️ Avvertenza legale & Informazioni importanti



Metodologia Proprietaria di Trovara

I Punteggi di Investimento, Punteggi di Vivibilità e Valutazioni di Rischio proprietari di Trovara sono calcolati utilizzando la nostra metodologia, combinando più fonti di dati con analisi indipendente. Questi punteggi composti rappresentano la valutazione di Trovara e non quella di alcun singolo fornitore di dati.

Pronto ad analizzare la tua proprietà?

Ottieni un rapporto immobiliare completo alimentato da oltre 25 fonti di dati ufficiali e con licenza, analisi basata su AI e informazioni di mercato in tempo reale — consegnato in pochi minuti.

Ottieni il tuo rapporto — 109 € →

OGNI ANNUNCIO HA UNA STORIA. CONOSCILA PRIMA DI COMPRARE.

Questo era un esempio. Il tuo report viene generato in pochi minuti per qualsiasi annuncio italiano — incolla il link, conferma la corrispondenza e ricevi tutti i nove pilastri per l'immobile che stai davvero valutando.

trovara.io

INFORMAZIONI SU QUESTO REPORT DI ESEMPIO

Questo report di esempio usa dati illustrativi e mostra la struttura e la profondità di un report immobiliare Trovara. Non costituisce consulenza finanziaria, legale o fiscale e non sostituisce notaio, geometra o perito.

Nota IA (Regolamento UE sull'IA, art. 50): questo report contiene analisi e testi generati dall'IA. Punteggi e valutazioni provengono da sistemi automatizzati e pipeline di dati verificate.

Le fonti dei dati includono Casafari, OMI (Agenzia delle Entrate), ISTAT, OpenAPI Real Estate e altre fonti ufficiali italiane ed europee. I dati sono forniti "così come sono" e possono essere incompleti; consulta sempre professionisti qualificati prima di investire.

Uso di questo esempio

Questo è un esempio illustrativo con dati fittizi. Puoi condividerlo senza modifiche. Non sono consentiti l'uso commerciale, la pubblicazione di versioni modificate e l'uso per addestrare sistemi di IA. I diritti di estrazione di testo e dati sono riservati (§ 44b UrhG, art. 4, par. 3, direttiva (UE) 2019/790).

**Keep the Romance.
Lose the Risk.**

trovara.io