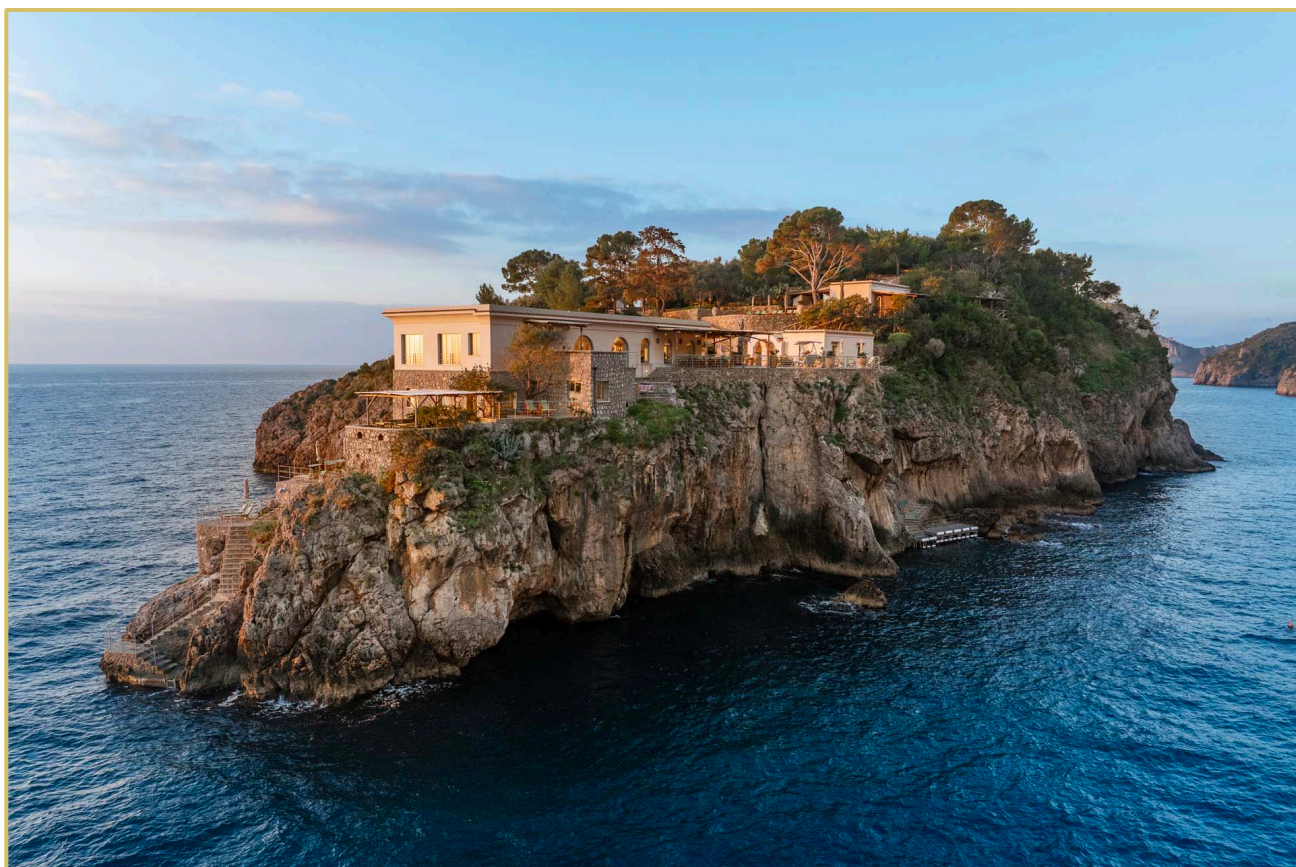


## STUPENDA ISOLA PRIVATA IN AFFITTO CON PARCO ARCHEOLOGICO A MASSA LUBRENSE

**Costiera Amalfitana – Napoli – Campania**



**Superficie**  
467 m<sup>2</sup>

**Camere**  
8

**Bagni**  
12

**Terreno totale**  
2,6 ha

**Piscina**  
45 m<sup>2</sup>

**Codice CIN**  
IT063044B4XCZ454FH

Adagiata sulle acque cristalline della Costiera Amalfitana, Isola Isca rappresenta una delle proprietà più esclusive e irripetibili del Mediterraneo: un rifugio privato dove natura incontaminata, storia millenaria e architettura dialogano in perfetta armonia. Più che una semplice proprietà, Isca è un microcosmo di straordinario valore paesaggistico e culturale, situato all'interno dell'Area Marina Protetta di Punta Campanella e caratterizzato da fondali incontaminati, scogliere calcaree e rigogliose praterie di Posidonia. Nel corso del Novecento, l'isola fu scelta come *buen retiro* dal celebre drammaturgo Eduardo De Filippo, che ne fece un luogo di ispirazione e contemplazione, trasformandola in un autentico sancta sanctorum creativo sospeso tra cielo e mare.

## L'IMMOBILE IN SINTESI

**CODICE RIFERIMENTO:** 2945 – ISOLA ISCA

**TIPOLOGIA:** isola privata

**CONDIZIONE:** ristrutturata, finiture di pregio

**POSIZIONE:** di fronte alla Costiera Amalfitana

**ACCESSO:** in barca

**SUPERFICI INTERNE:** 467 metri quadrati

**VANI:** 17

**CAMERE:** 8

**BAGNI:** 12

**ANNESSI:** dependance, vari edifici di servizio

**CARATTERISTICHE:** muri in pietra a secco, travi in legno, soffitti a volte, grandi finestre in acciaio 316L, pavimenti in ceramica smaltata di recupero risalente all'Ottocento, terrazze panoramiche vista mare, piscina con acqua di mare, zona barbecue, cucina professionale, parco archeologico con resti di età romana e grotte naturali adattate a ninfeo nel I secolo d.C., attracco sud-est con molo in roccia, attracco nord con pontile in acciaio, parco naturale, discesa a mare privata, dissalatore per produzione acqua a scopo alimentare e sanitario, impianto di depurazione MBBR per trattamento reflui, sistema di controllo PLC per gestione impianti, copertura Wi-Fi intera isola, impianto solare termico, gru idraulica per sollevamento pesi dal mare

**ESTERNI:** 2,6 ettari

**GIARDINO:** sì, ben curato

**PISCINA:** sì

**ELETTRICITÀ:** impianto fotovoltaico + generatore + batterie di accumulo

**ACQUA:** autoproduzione con dissalatore a osmosi inversa

**ADSL:** sì, rete Starlink (o via radio come backup)

**GAS:** GPL (bombole fino a 75 kg, per emergenze e/o guasto elettrico)

**RISCALDAMENTO:** aria condizionata

## CITTÀ PIÙ VICINE

L'isola è comodamente raggiungibile in barca partendo da **Nerano** in circa 10/15 minuti. Le distanze qui di seguito sono calcolate a partire dalla terraferma.

Massa Lubrense (10km; 20'), Sorrento (17km; 35'), Positano (23km; 40'), Castellammare di Stabia (34km; 1h), Conca dei Marini (36km; 1h), Amalfi (40km; 1h 25'), Pompei (44km; 1h 10'), Maiori (45km; 1h 40'), Ravello (46km; 1h 40'), Napoli (64km; 1h 20'), Salerno (72km; 1h 30')

## AEROPORTI PIÙ VICINI

Napoli U. Niutta (67km; 1h 20'), Salerno Costa d'Amalfi (89km; 1h 40'), Roma Ciampino (270km; 3h 20'), Roma Fiumicino (295km; 3h 35'), Bari K. Wojtyła (299km; 3h 45')



## ISOLA ISCA

Adagiata sulle acque cristalline della **Costiera Amalfitana**, **Isola Isca** rappresenta una delle proprietà più esclusive e irripetibili del **Mediterraneo**: un rifugio privato dove natura incontaminata, storia millenaria e architettura dialogano in perfetta armonia.

In questo scenario di assoluta **privacy**, la splendida villa principale, finemente ristrutturata nel rispetto delle tradizioni locali, domina il versante nord-orientale dell'isola offrendo ambienti luminosissimi e affacci spettacolari sul mare aperto, dove ogni alba regala uno spettacolo di rara suggestione.

La residenza, impreziosita da pavimenti in ceramica policroma e ampie vetrate panoramiche, si sviluppa su due livelli collegati da terrazze che degradano dolcemente verso l'acqua, creando una continuità naturale tra spazi interni ed esterni. Accanto alla villa, una raffinata dependance e una serie di annessi di servizio – tra cui piscina panoramica con area solarium, bar e zone dedicate allo staff – compongono un complesso armonico immerso nella macchia mediterranea, pensato per accogliere gli ospiti in un contesto di assoluto comfort e riservatezza.



Più che una semplice proprietà, Isca è un microcosmo di straordinario valore paesaggistico e culturale, situato all'interno dell'Area Marina Protetta di **Punta Campanella** e caratterizzato da fondali incontaminati, scogliere calcaree e rigogliose praterie di Posidonia. Nel corso del Novecento, l'isola fu scelta come *buen retiro* dal celebre drammaturgo **Eduardo De Filippo**, che ne fece un luogo di ispirazione e contemplazione, trasformandola in un autentico sancta sanctorum creativo sospeso tra cielo e mare.

Oggi, questo luogo dell'anima conserva intatto il suo fascino, offrendo un'esperienza abitativa unica nel suo genere, dove il tempo sembra scorrere secondo ritmi dimenticati.

## DESCRIZIONE DELL'ISOLA

Con la barca si arriva alla base della scogliera, dove è stato ricavato un attracco. Da qui una scala scavata nella roccia sale fino alla terrazza principale. La struttura è inoltre dotata di una gru idraulica che può sollevare fino a una tonnellata di peso direttamente dal mare, molto utile per il trasporto bagagli o per spostare oggetti ingombranti. Allo stesso tempo l'isola dispone di un'imbarcazione in vetroresina da ormeggio e di un gommone con 12 posti che può raggiungere i 35 nodi, ideale per spostamenti veloci.

La **villa padronale** (310 m<sup>2</sup>) è un bellissimo edificio ristrutturato posto sulla punta nord-orientale dell'isola verso la costa. Gli interni sono tutti caratterizzati da finiture tipiche del luogo, inclusi i bellissimi pavimenti in ceramica policroma. Le finestre dell'edificio sono tutte di grandi dimensioni, assicurando ambienti estremamente luminosi e una vista incredibile da ogni angolo della casa.

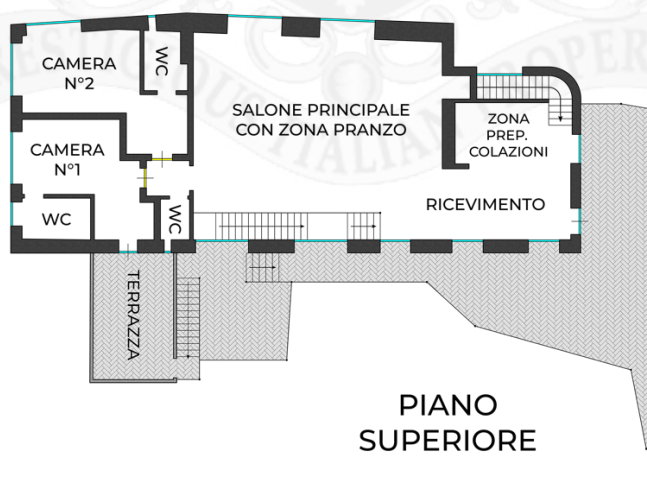
- **Piano inferiore:** tre camere per gli ospiti, tutte dotate di bagno privato, e due camere attualmente riservate per lo staff (entrambe con bagno).
- **Piano superiore:** grande salone con zona pranzo e angolo preparazione colazioni, bagno di servizio, camera padronale con bagno privato e terrazza esclusiva e seconda camera con bagno en-suite.

Da entrambi i piani si ha accesso a una terrazza con vista mozzafiato orientata a nord-est che scende poi attraverso delle scale fino al mare sottostante. Da qui si può ammirare l'alba con il sole che sorge direttamente dal mare.

Sul lato opposto dell'edificio, passando dal piano superiore, si esce invece su una grande terrazza pavimentata con pietra calcarea locale proprio sopra il mare che collega i due edifici principali.

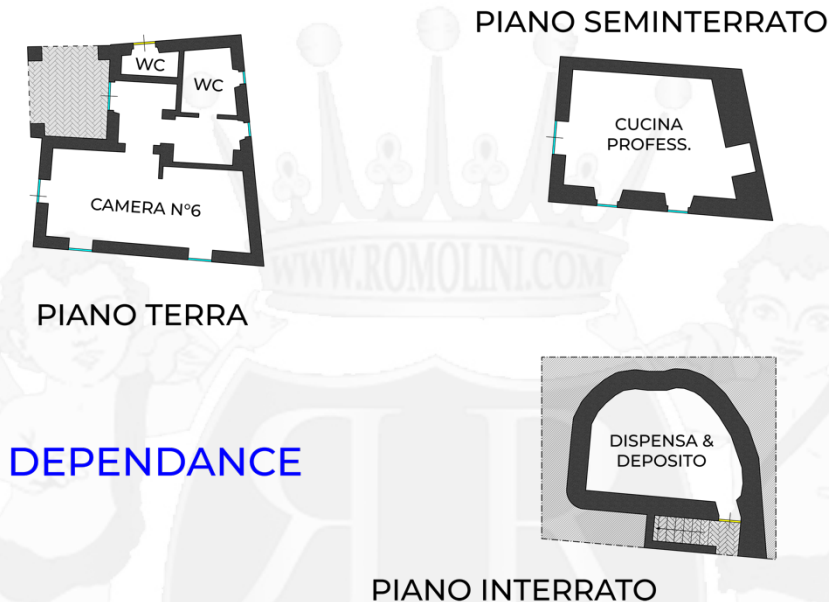


VILLA





Attraversando la terrazza si arriva alla **dependance** (96 m<sup>2</sup>, 1 camera e 2 bagni), un grazioso edificio ristrutturato che ospita al piano terra una camera per gli ospiti con bagno e un bagno di servizio per lo staff con accesso indipendente. Scendendo al piano seminterrato si arriva alla cucina professionale al di sotto della quale, tramite scala esterne e accesso autonomo, si trova una grande dispensa interrata dotata di cella frigorifera positiva, cella frigorifera negativa e ampia scaffalatura per stoccaggio scatolame e bottigliera a temperatura ambiente in luogo fresco, asciutto e al riparo dai raggi solari.



Proseguendo lungo i sentieri che attraversano l'isola si arriva, appena sopra la dependance, alla **piscina**, realizzata in pietra carsica locale con sembianze del tutto naturali, ricavata su una bellissima terrazza con zona solarium in legno di pino che con il calore dei raggi solari emana un gradevole odore. Completa l'ambiente un sistema di arredo per angolo bar con attrezzature ombreggianti. Dietro alla vasca si trova un **annesso** (61 m<sup>2</sup>) che ospita un **angolo bar** affacciato sulla piscina e due locali di servizio adibiti a lavanderia e spogliatoio per lo staff.

A pochi passi dalla piscina, lungo uno dei sentieri, **due bagni** ospitati in struttura in legno e a servizio degli ospiti, garantiscono supporto nel periodo stagionale mentre fungono da deposito attrezzature nel periodo invernale.

Proseguendo sul sentiero si arriva poi a un'ampia terrazza pavimentata in pietra calcarea locale sviluppata intorno a un imponente pino secolare con pergolato realizzato in pali di castagno legati alla maniera locale. L'area di impareggiabile bellezza per l'amenità della vista sull'arcipelago dei Galli è dotata di sistemi di refrigerazione, cottura, forno, barbecue e ogni comodità per trascorrere piacevoli momenti di relax. Poco sopra un piccolo annesso ospita due bagni dotati di ingresso, antibagno e area WC perfetti per il servizio di supporto in caso di svolgimento di feste in giardino.

Al termine dei sentieri (percorribili comodamente anche con un carrello elettrico) si arriva a un bellissimo oliveto secolare (circa 150 piante, molto belle e ben curate). Di recente sono stati impiantati anche un agrumeto e alcuni filari di uva da tavola. Un orto, aiutato da un microclima particolarmente adatto, permette di coltivare erbe aromatiche per tutti i gusti.

## PATRIMONIO NATURALE

Isola Isca rappresenta un microcosmo di straordinaria biodiversità marina e terrestre concentrato in meno di tre ettari di superficie. La sua importanza naturalistica è strettamente legata alla posi-

zione geografica lungo una delle principali rotte migratorie del Mediterraneo e al fatto di ricadere all'interno dell'**Area Marina Protetta di Punta Campanella**.

Dal punto di vista geomorfologico, l'isola presenta una notevole varietà di habitat in uno spazio estremamente limitato. Il perimetro dell'isola è dominato da scogliere rocciose e rupi calcaree a picco sul mare, ambienti severi modellati dall'azione del vento e dell'aerosol marino, dove si sviluppano comunità vegetali altamente specializzate e adattate a condizioni di salinità elevata e scarsa disponibilità di suolo. Nelle aree meno esposte si affermano invece arbusteti tipici della macchia mediterranea, mentre la zona centrale conserva tracce di utilizzo agricolo, con coltivazioni tradizionali che contribuiscono alla diversità del paesaggio vegetale.

L'isola riveste inoltre un ruolo significativo come sito di sosta per numerose specie di uccelli migratori. Situata lungo una direttrice migratoria che collega l'Europa centro-settentrionale con il continente africano, Isca funge da punto di riposo e alimentazione durante i lunghi spostamenti stagionali. Durante tutto l'anno, l'avifauna rappresenta uno degli elementi più dinamici dell'ecosistema locale, con la presenza sia di specie nidificanti sia di visitatori temporanei legati ai cicli migratori tra i quali la specie di maggior interesse è il Gabbiano Corso.

Di particolare rilievo è anche l'ambiente marino circostante, caratterizzato da fondali rocciosi in prossimità della costa che lasciano progressivamente spazio a substrati sabbiosi più profondi. In queste aree si sviluppano estese praterie sommerse di Posidonia, elemento chiave per l'equilibrio ecologico costiero. Queste formazioni vegetali svolgono una funzione fondamentale di stabilizzazione dei fondali e rappresentano al contempo un importante serbatoio di biodiversità, offrendo rifugio, nutrimento e siti di riproduzione a una grande varietà di organismi marini.

Lungo le coste e nei fondali circostanti si rinvengono anche cavità naturali sommerse che ospitano comunità faunistiche adattate a condizioni di scarsa illuminazione, contribuendo ulteriormente alla complessità ecologica dell'isola. L'intero sistema marino-costiero è indicativo di buone condizioni ambientali e costituisce habitat per numerose specie, inclusi grandi vertebrati pelagici di passaggio. Di particolare interesse da segnalare sul versante nord l'ingresso di una profonda cavità nota come "Grotta dell'Isca" di importanti dimensioni (lunga circa 28 m e larga 15) che presenta un ambiente ricco di stalattiti e stalagmiti con un'altezza fuori acqua al suo interno di 11 m, visitabile con brevetto da sub e in presenza di personale qualificato alle visite nell'area marina protetta.

Nel complesso, Isca si configura come un prezioso scrigno di biodiversità mediterranea, in cui l'interazione tra elementi terrestri e marini genera un mosaico di ecosistemi di elevato valore naturalistico. La tutela garantita dai vincoli ambientali vigenti consente la conservazione di questi habitat e promuove forme di fruizione sostenibile, fondamentali per preservare l'equilibrio ecologico di questo delicato contesto insulare.

## PATRIMONIO ARCHEOLOGICO

L'isola non è solo un ambiente naturale di grande biodiversità, ma anche un sito archeologico di rilievo, caratterizzato da resti architettonici romani, ninfei monumentali, cisterne e terrazzamenti scavati nella roccia. Il riconoscimento ufficiale del suo valore culturale è avvenuto nel **2022**, quando la Soprintendenza ha sancito il suo interesse storico-artistico e archeologico, avviando un processo di tutela e valorizzazione basato sulla collaborazione tra enti pubblici e il privato proprietario del bene. L'obiettivo è preservare l'integrità del sito e renderlo accessibile al pubblico in modo sostenibile, garantendo al tempo stesso la conservazione dell'ambiente e del patrimonio storico.

Oltre alla sua importanza archeologica, Isca ha assunto nel Novecento un significato simbolico e culturale grazie alla presenza di **Eduardo De Filippo**, uno dei più grandi drammaturghi italiani. Eduardo scoprì l'isola nel **1949** e la acquistò poco dopo, trasformandola in un rifugio personale e creativo. Qui trovò un luogo di isolamento e tranquillità, lontano dalla vita pubblica, dove poteva scrivere, riflettere e vivere in armonia con la natura. L'isola divenne anche un punto di incontro per



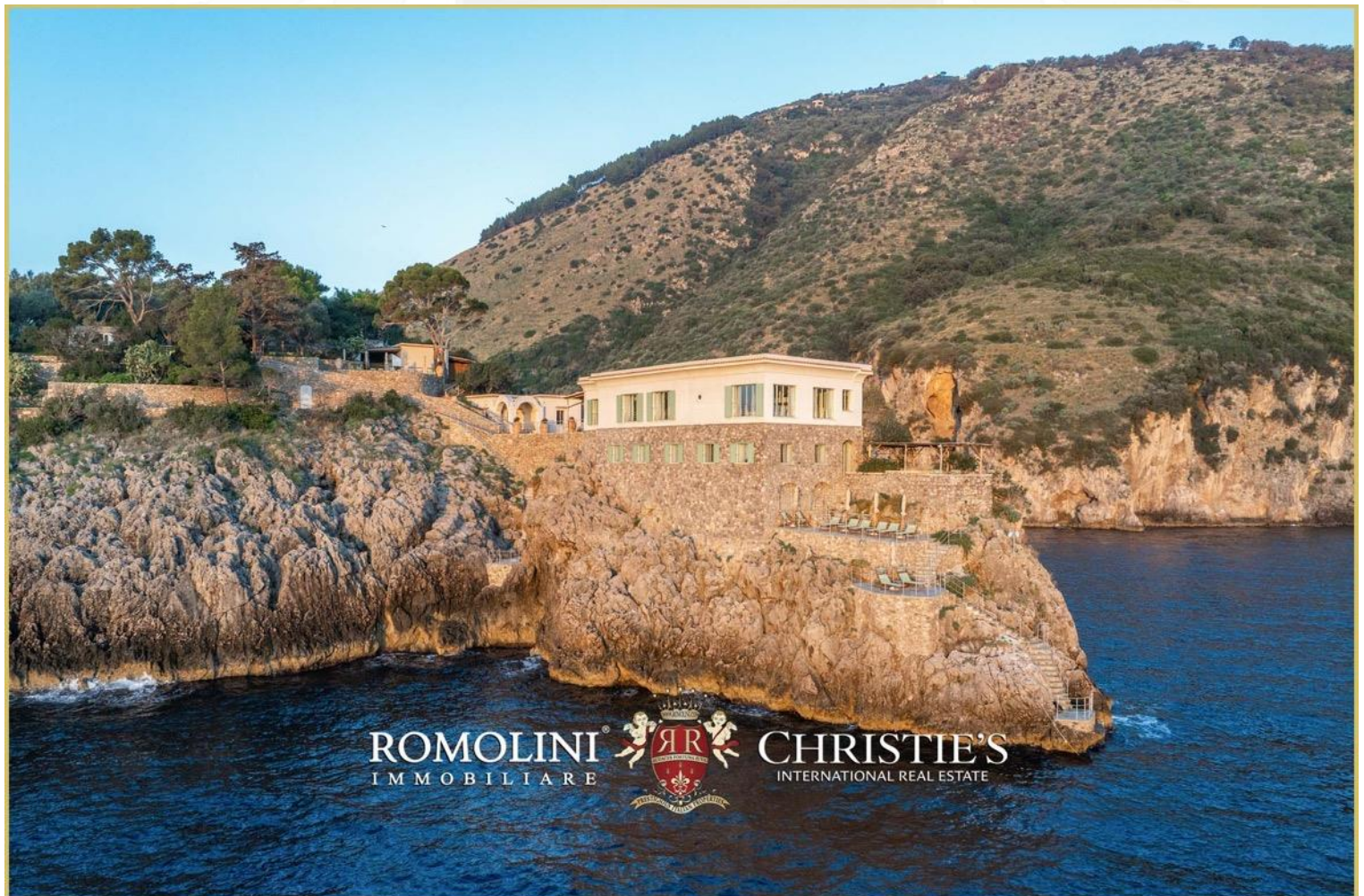
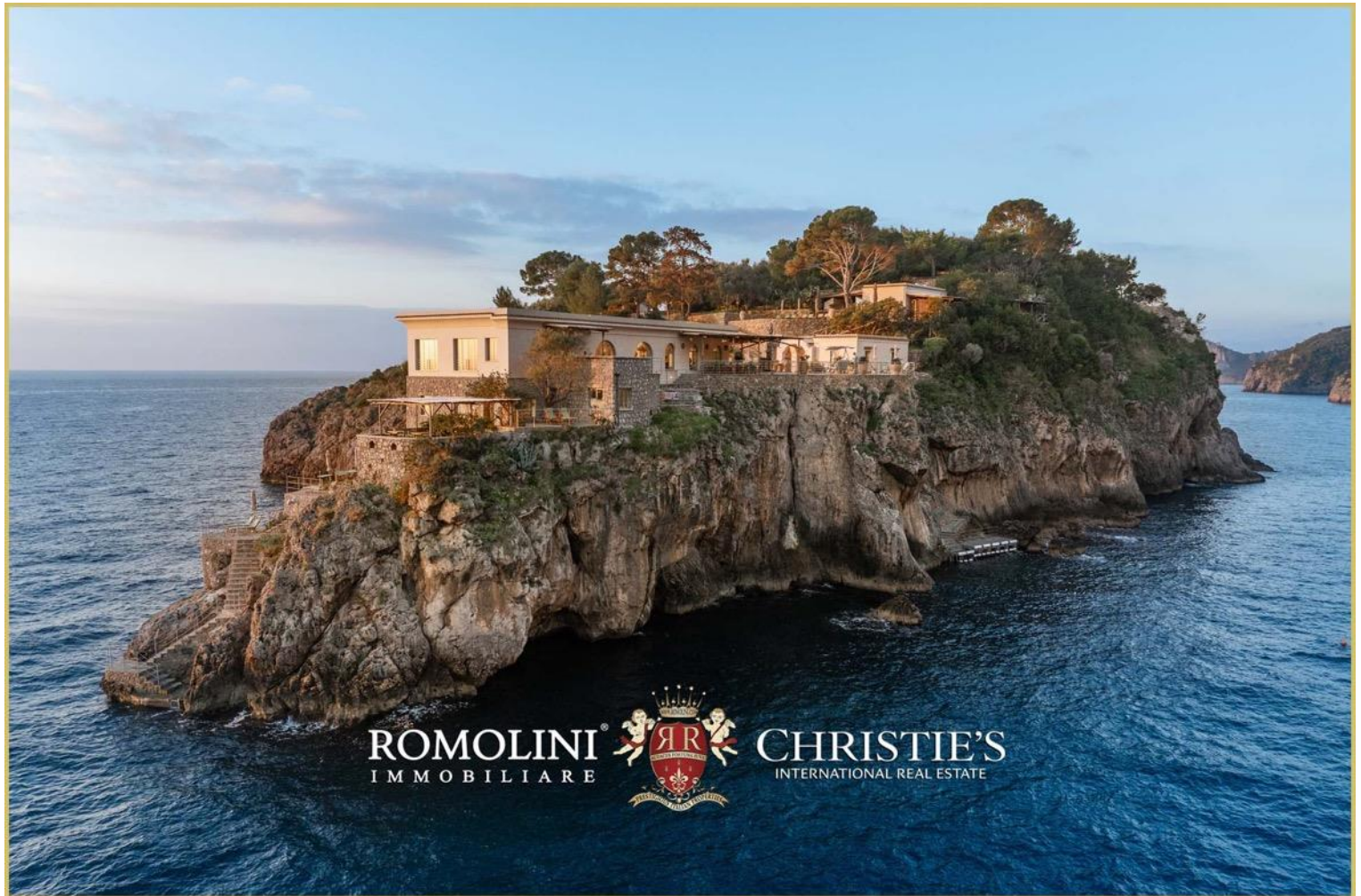
artisti, intellettuali e amici, tra cui **Franco Zeffirelli**, **Raffaele La Capria** e **Nino Rota**. In questo ambiente Eduardo lavorò a importanti opere teatrali, tra cui *Sabato, domenica e lunedì* e *Il contratto*, trovando ispirazione nel paesaggio, nel silenzio e nel rapporto diretto con il mare. Isca rappresentava per lui non solo una residenza, ma un luogo dell'anima, capace di proteggerlo e di offrirgli lo spazio necessario per la creazione artistica.

Il legame con l'isola continuò anche dopo la morte di Eduardo, attraverso suo figlio **Luca De Filippo**, che mantenne viva la tradizione familiare. Per Luca, Isca era un rifugio lontano dal mondo moderno, un luogo dove il tempo sembrava rallentare e dove era possibile dedicarsi alla famiglia, alla pesca e alla vita semplice. L'isola rappresentava uno spazio di continuità tra generazioni, un ambiente dove si conservavano valori legati alla memoria, alla creatività e alla dimensione privata. Il contatto diretto con il paesaggio, le strutture antiche e il mare rafforzava il senso di appartenenza e di identità familiare. Questo rapporto personale e profondo con Isca contribuì a preservarne il carattere autentico e a mantenerla lontana dalle trasformazioni legate al turismo di massa.

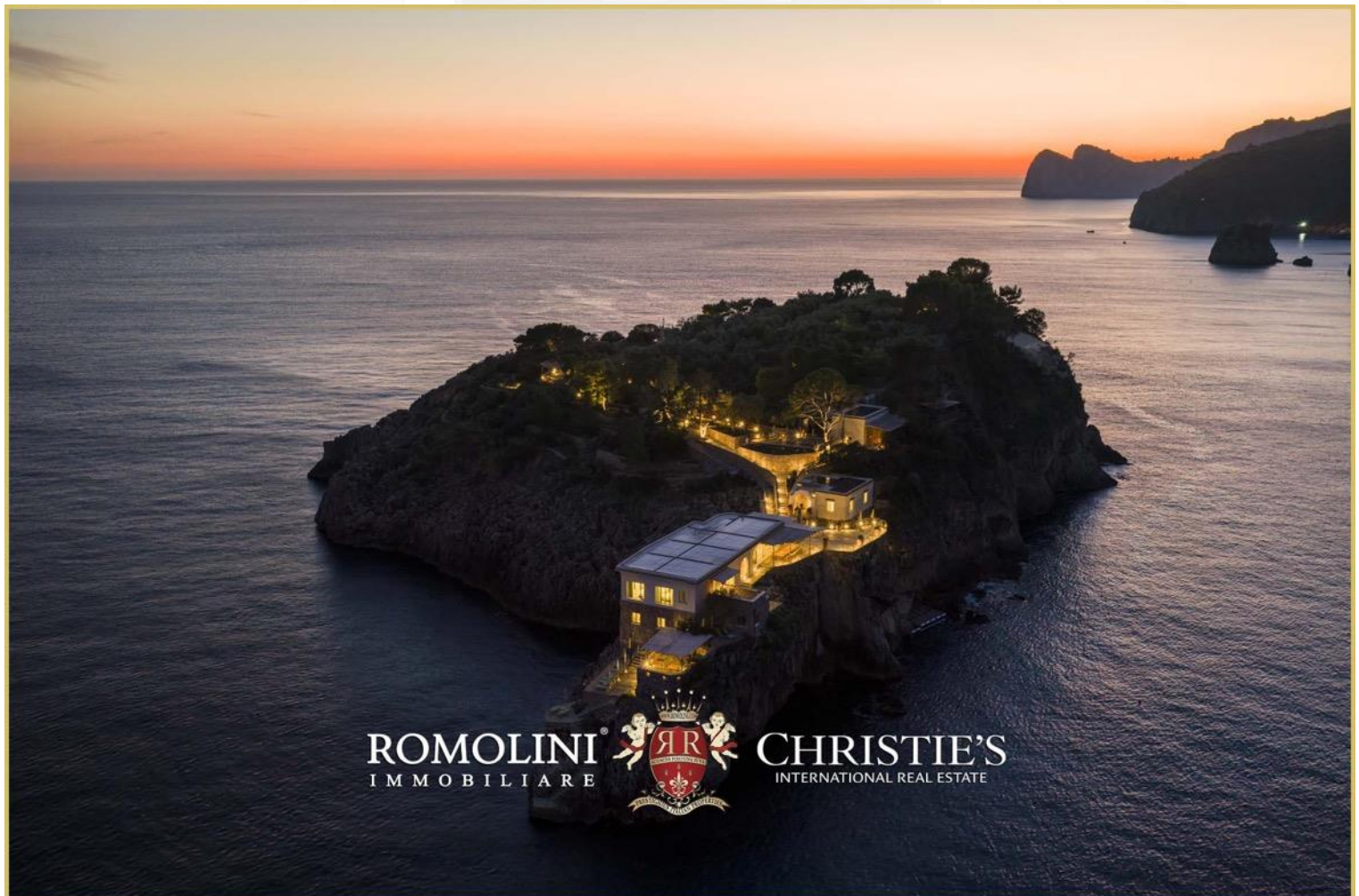
Dal punto di vista storico e archeologico, Isca testimonia una frequentazione umana molto antica, in particolare durante l'epoca romana, quando fu utilizzata come luogo di villeggiatura e di culto del paesaggio naturale. I ninfei, le grotte e le strutture idriche indicano un uso legato al piacere, al riposo e alla contemplazione, tipico delle residenze aristocratiche romane. Questi elementi dimostrano come l'isola fosse integrata nella rete di ville marittime del **Golfo di Napoli**, dove la natura veniva valorizzata e trasformata in uno spazio di bellezza e prestigio. Le indagini archeologiche recenti hanno permesso di recuperare e documentare molte di queste strutture, restituendo alla comunità un patrimonio che per lungo tempo era rimasto nascosto dalla vegetazione e dal degrado.

Infine, la storia recente dell'isola è legata alla sua acquisizione da parte degli attuali proprietari e all'avvio di un processo di restauro e valorizzazione. Questo percorso ha comportato studi approfonditi, interventi di recupero e il riconoscimento ufficiale del suo valore storico e culturale. L'isola è oggi considerata un patrimonio da proteggere e tramandare, non solo per il suo significato archeologico, ma anche per il suo valore simbolico e culturale. Isca rappresenta un esempio di equilibrio tra natura, storia e memoria, un luogo in cui passato e presente convivono e che continua a offrire un'esperienza unica di contemplazione, creatività e connessione con il paesaggio mediterraneo.

















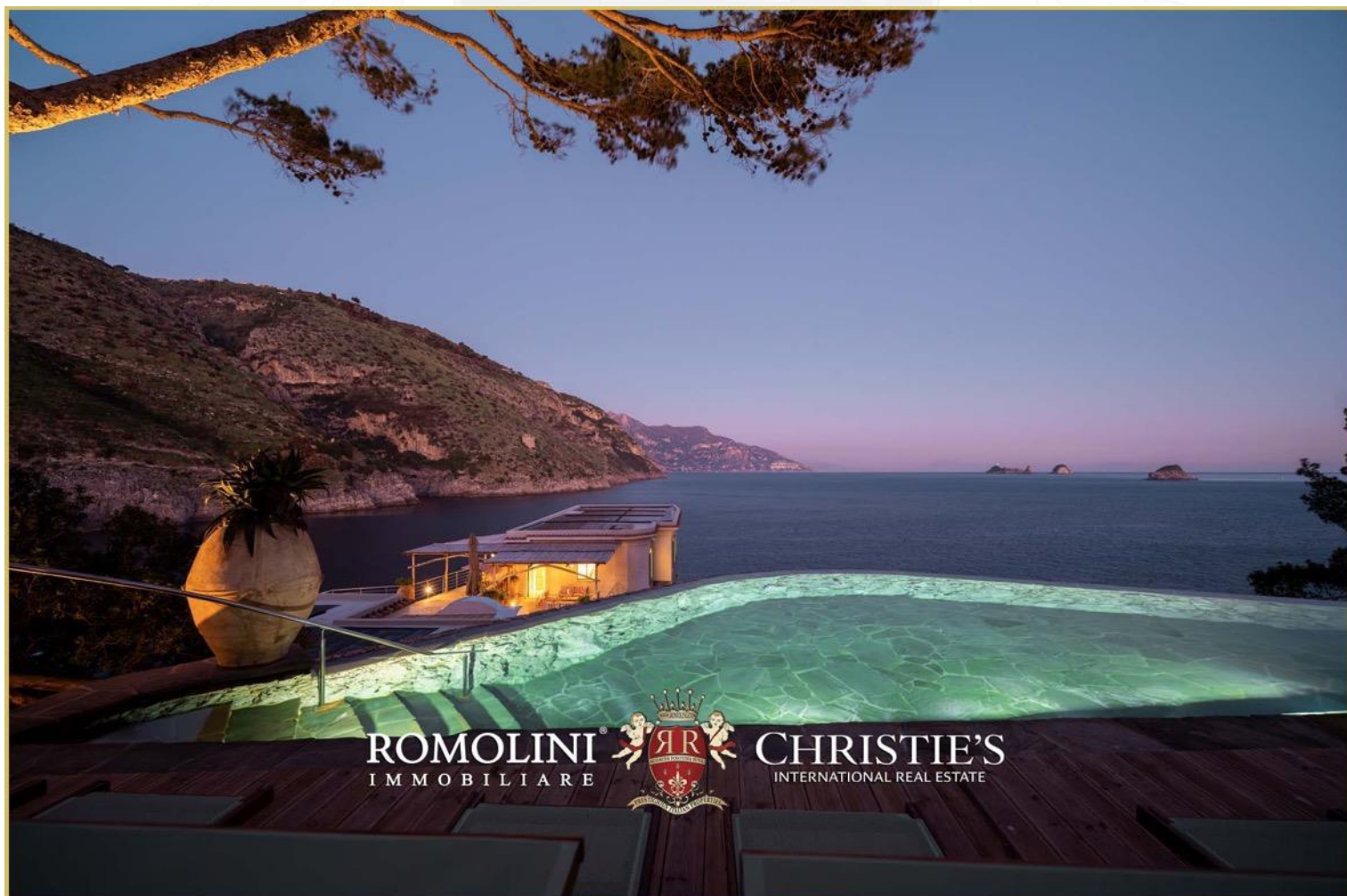




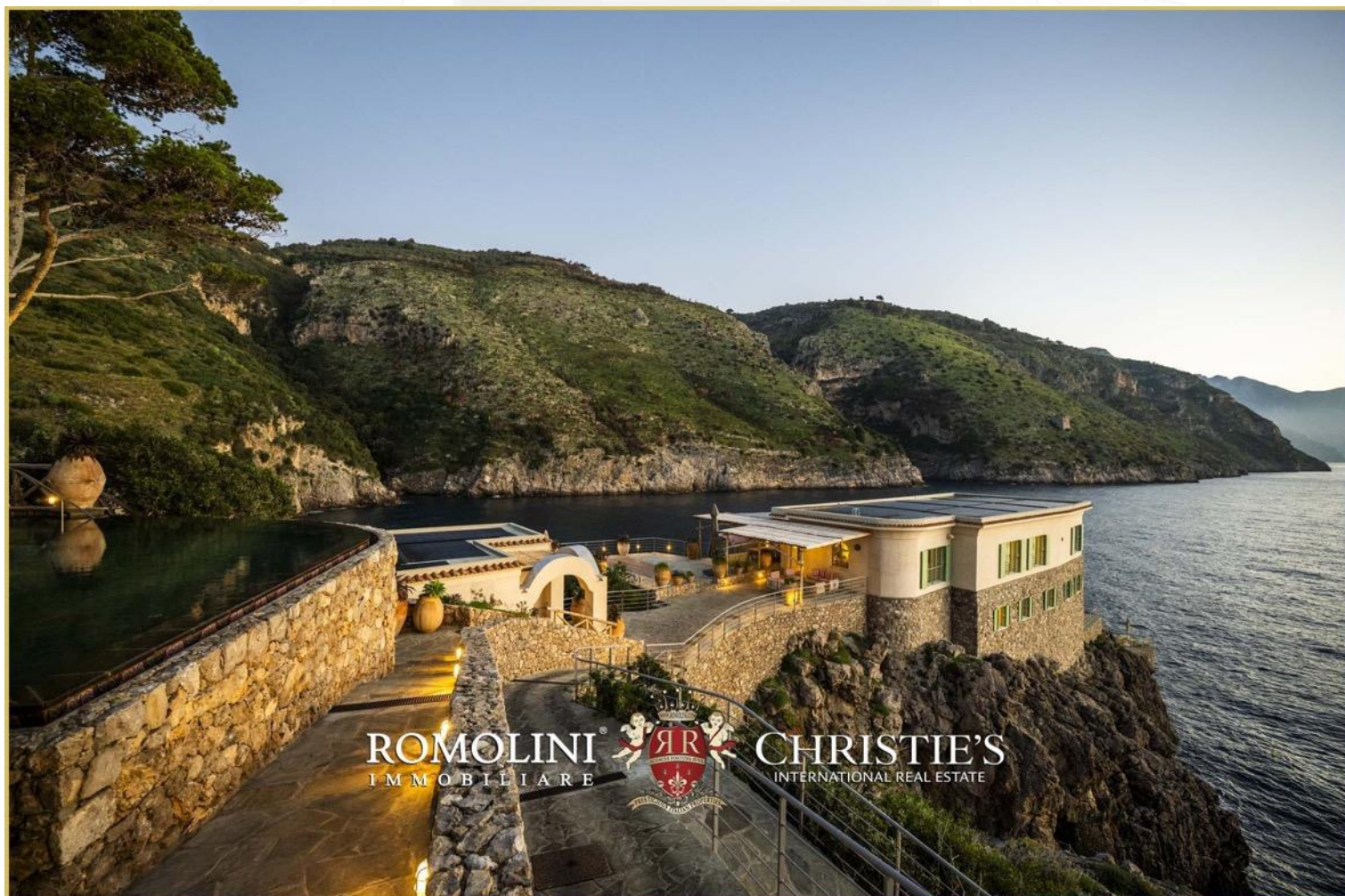




















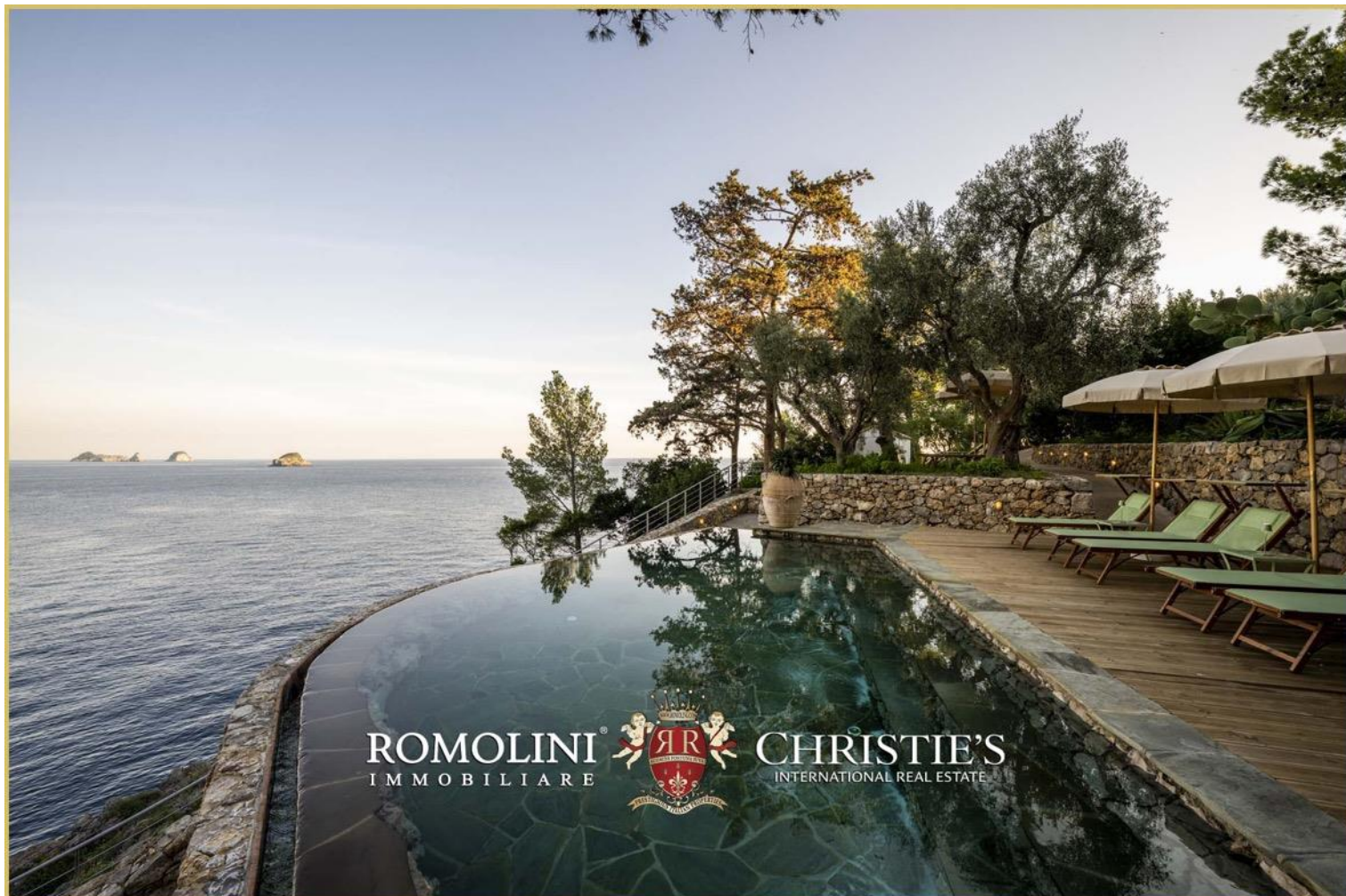




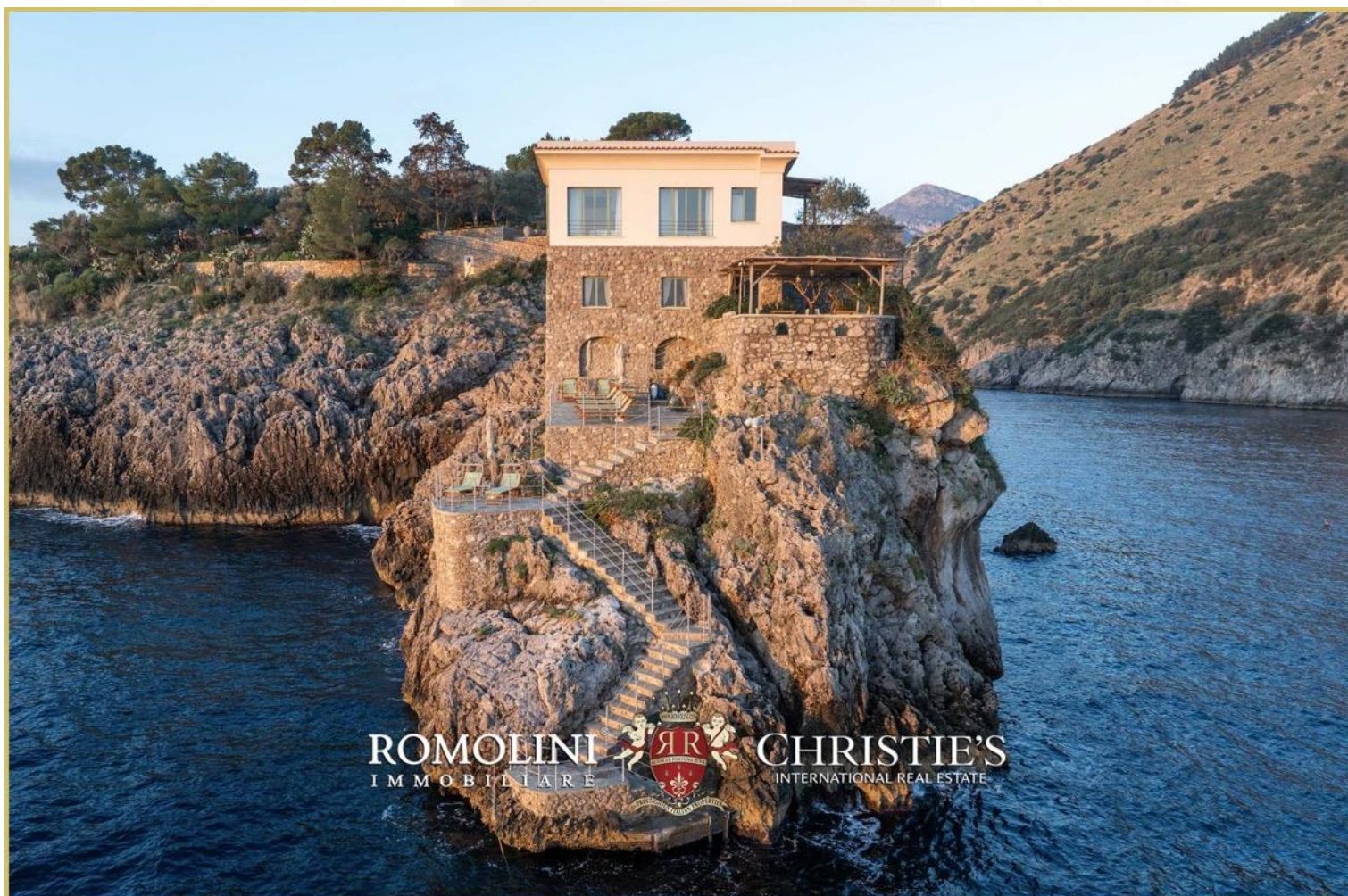




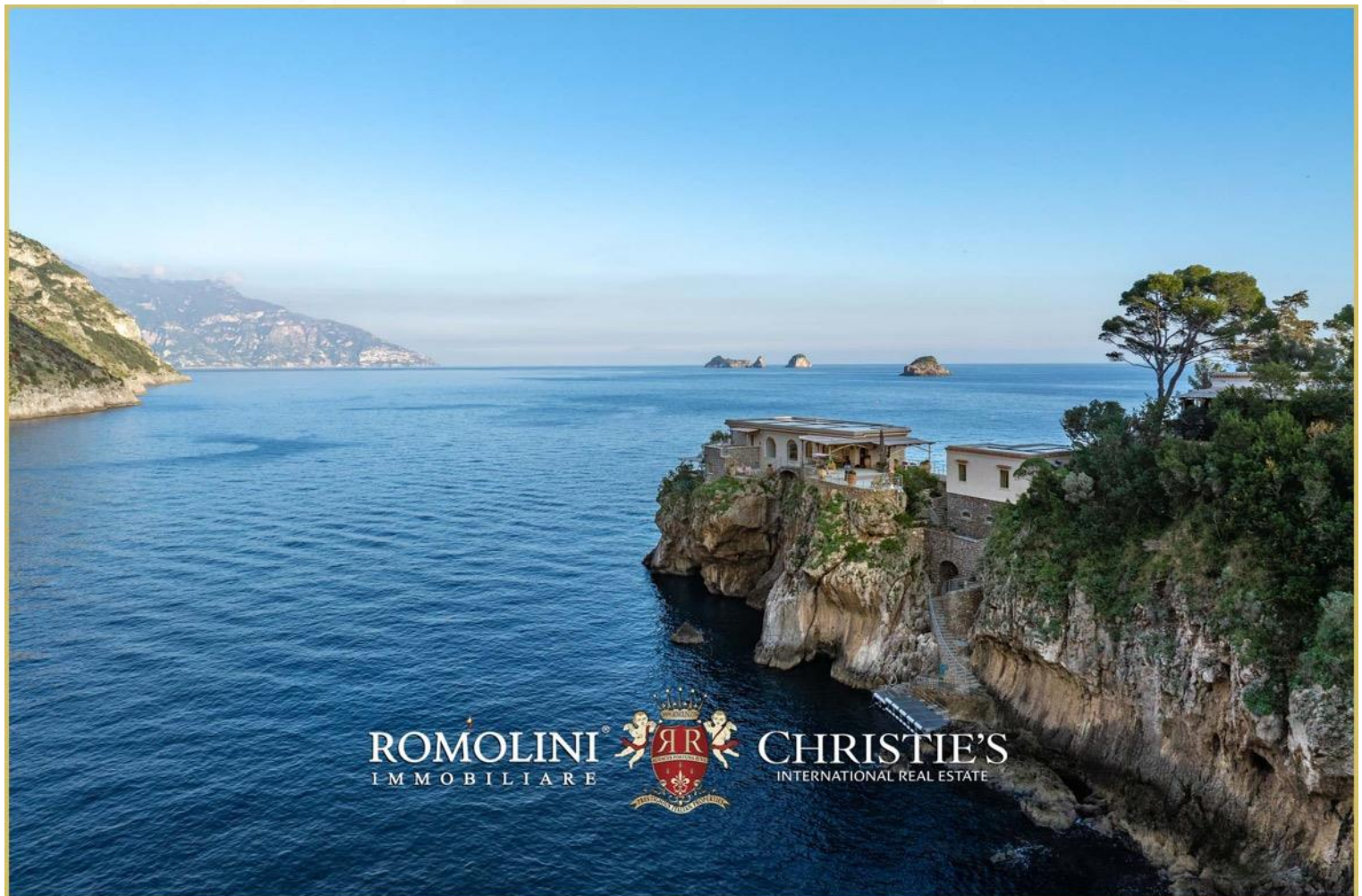
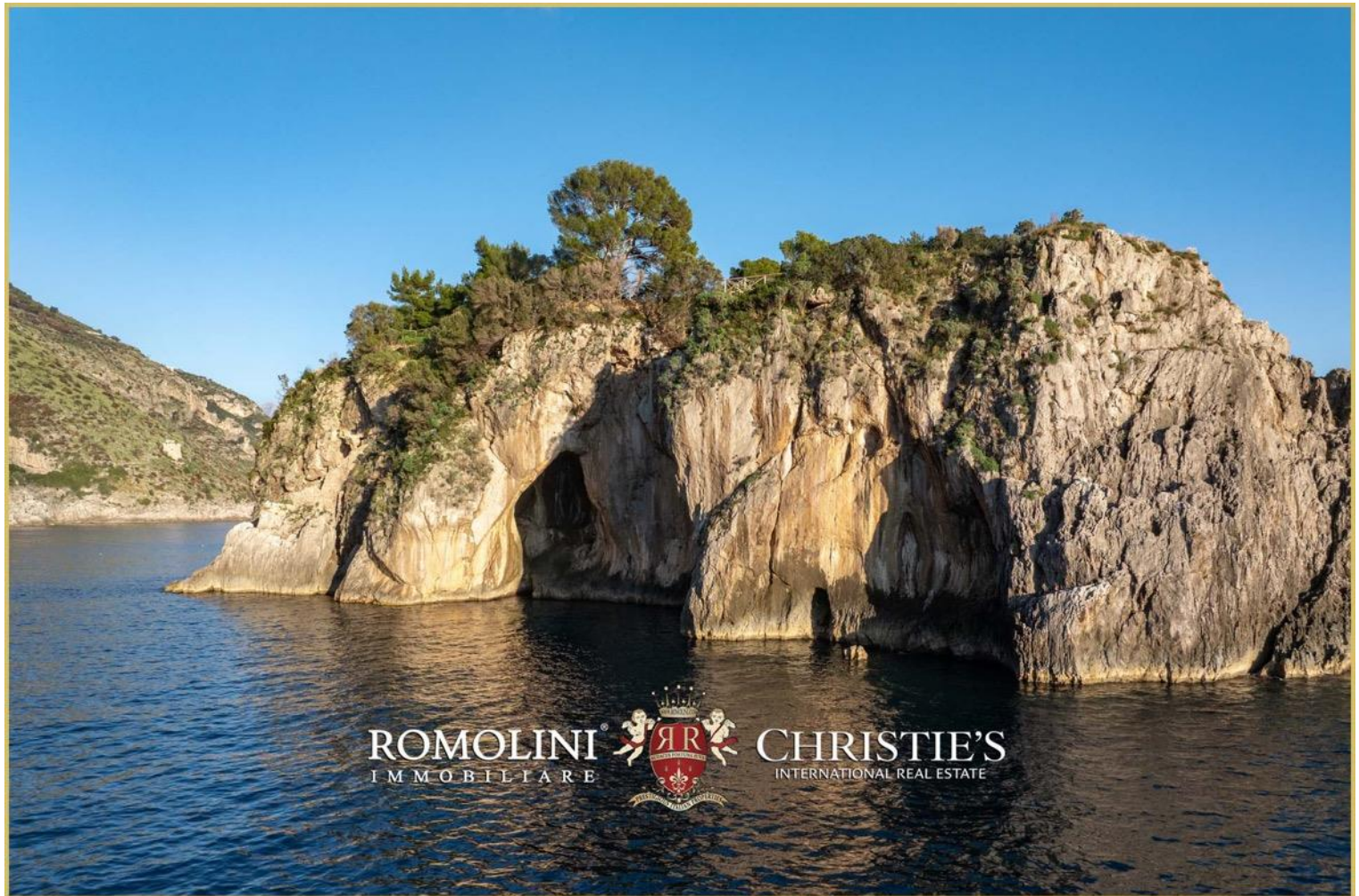




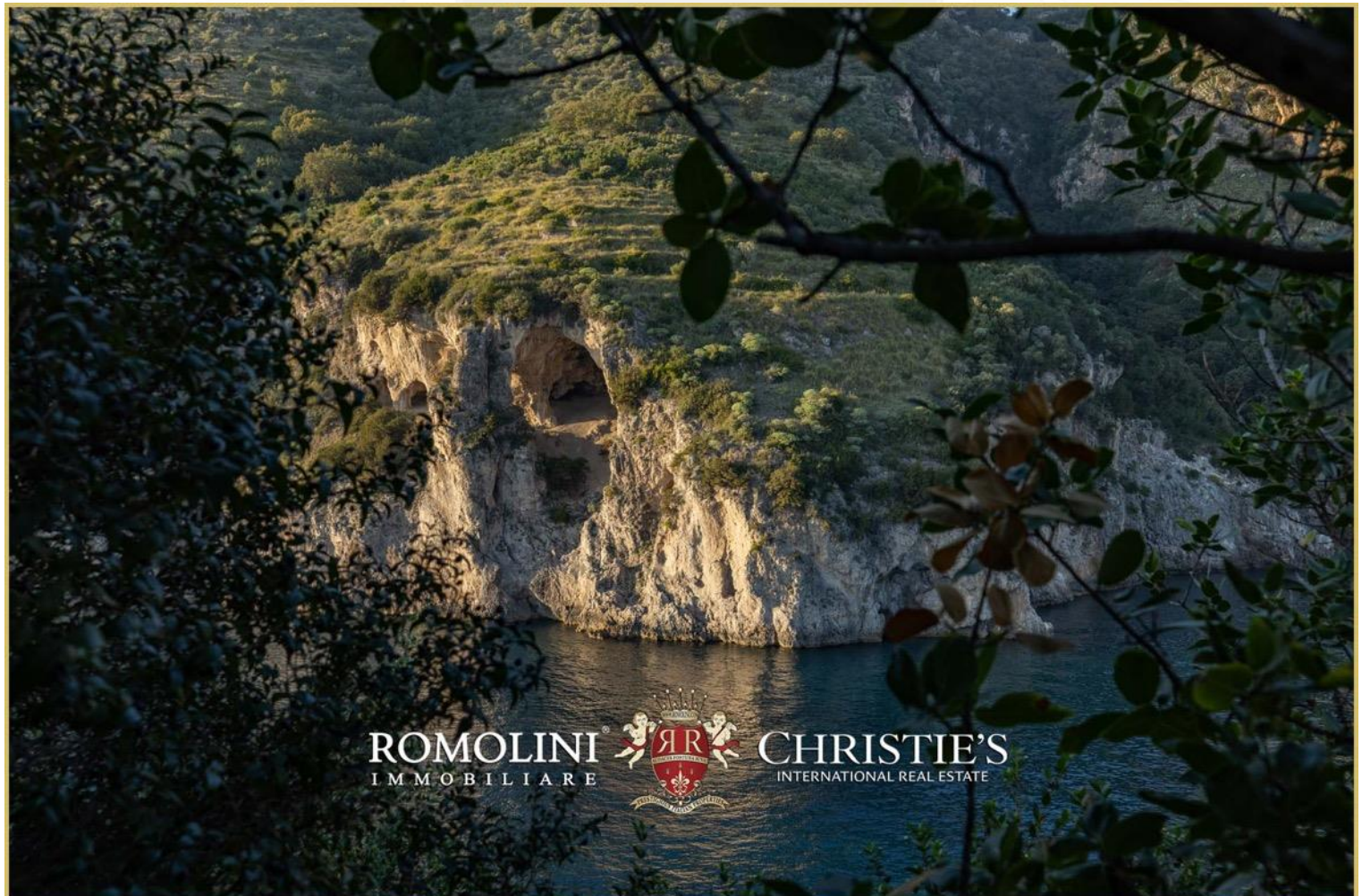




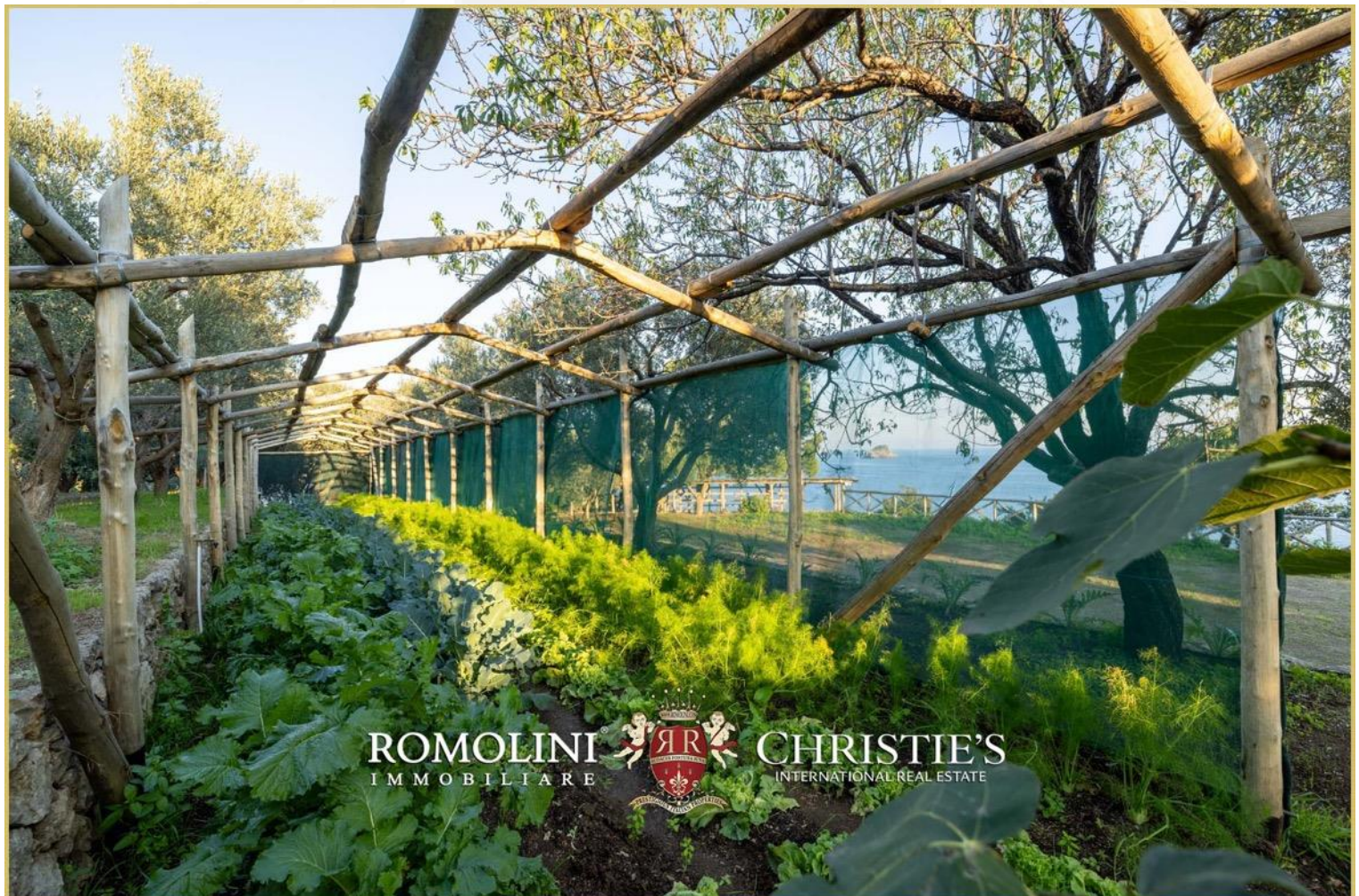
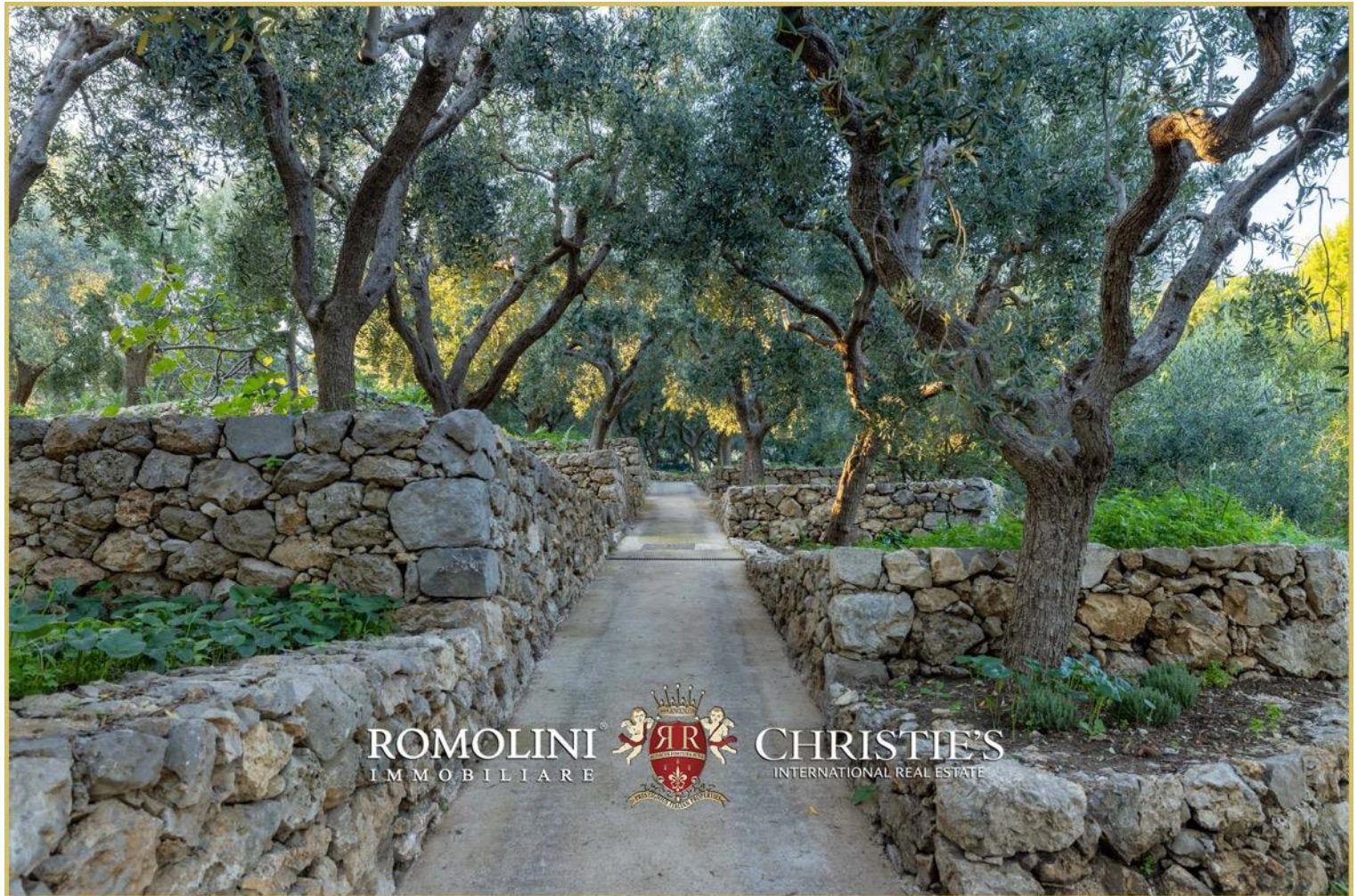




































































































































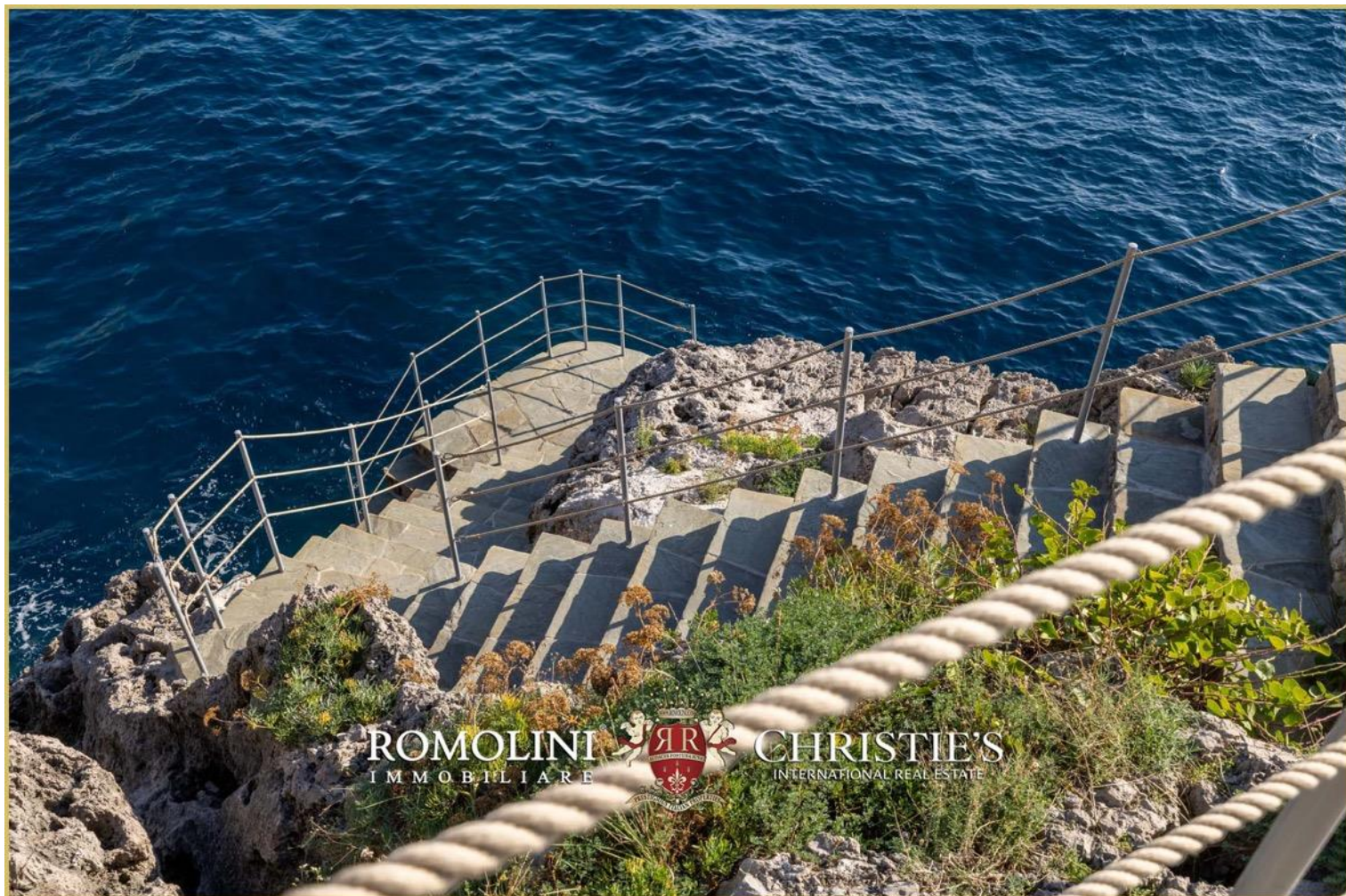
























ROMOLINI  
I M M O B I L I A R E

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

VENITE A TROVARCI  
SU INSTAGRAM

VISITATE IL NOSTRO  
CANALE YOUTUBE

AGENZIA ROMOLINI IMMOBILIARE S.R.L.

Piazza Torre di Berta n. 4

52037, Sansepolcro (AR), Toscana, Italia

(+39) 0575 788 948

[www.romolini.com](http://www.romolini.com)

[info@romolini.com](mailto:info@romolini.com)