

REPORT BASE

IL TUO INVESTIMENTO

Via Toledo 148, 80134, Napoli (NA)

Scheda immobile

Tipologia	Bilocale	Comune	Napoli
Superficie	50 m2	Zona	Centro Storico
Piano	1°-3° piano	Epoca	Anni '90
Stato	Ben tenuto e curato	Bagni	1
Camere	1	Posti letto	4

Dotazioni presenti

- WiFi
- Parcheggio
- Aria condizionata
- Lavatrice
- Cucina attrezzata
- Riscaldamento
- Ascensore
- Terrazzo
- Giardino
- Piscina

Situazione attuale dichiarata

- Immobile vuoto: SI
- Inquilini attivi: NO
- B&B gia' attivo: NO
- Mutuo attivo: NO

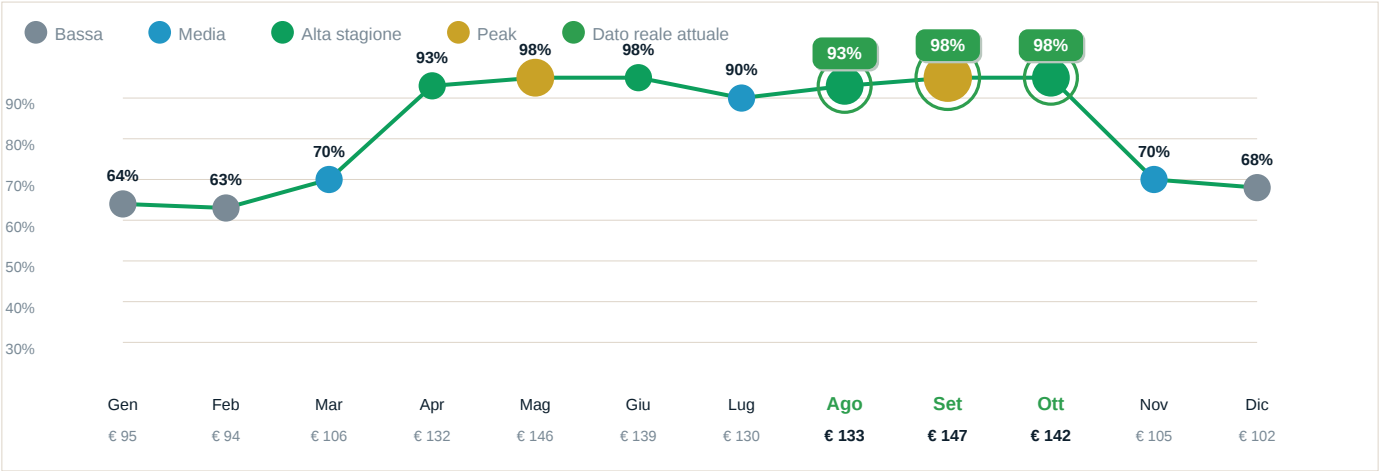
Descrizione immobile

Accogliente bilocale di 50 m2 situato in Via Toledo 148, 80134, Napoli (NA), zona Centro Storico, con 1 camera, 1 bagno e 4 posti letto. L'immobile è dotato di WiFi, parcheggio, aria condizionata, lavatrice, cucina attrezzata, riscaldamento e ascensore: tutto il necessario per un soggiorno confortevole. Toledo si trova a 2 min a piedi, per muoversi in città senza pensieri. Ciro amodio si trova a 5 min a piedi, a portata di mano per ogni necessità quotidiana. Napoli sorge quasi al centro dell'omonimo golfo, sovrastato dal vulcano Vesuvio. Ideale per famiglie e piccoli gruppi che vogliono vivere la città, affacciata sul mare, da dentro, con tutti i comfort di casa. La metropoli offre un'offerta culturale, commerciale e di collegamenti tra le più ricche del paese, accessibile a piedi o con i mezzi direttamente dall'immobile.

Alcune informazioni territoriali sono tratte da fonti enciclopediche aperte (CC BY-SA).

Posizione e punti di interesse			
Distanze e impatto sulla domanda di prenotazioni			
Categoria	Distanza	Punto di riferimento	Impatto
Trasporto pubblico	2 min a piedi	Toledo	Alto
Comune di riferimento	—	—	—
Elemento caratteristico	—	—	—
Servizi essenziali	5 min a piedi	Ciro amodio	Alto
Aeroporto	8 km · 26 min in auto	Aeroporto di Napoli Capodichino	Alto

Occupazione stagionale			
Andamento mensile stimato - prezzi e tassi di riempimento			
Mese	Occup.	€/notte	Stage
Gen	64%	€ 95	Bassa
Feb	63%	€ 94	Bassa
Mar	70%	€ 106	Media
Apr	93%	€ 132	Alta
Mag	98%	€ 146	Peak
Giu	98%	€ 139	Alta
Mese	Occup.	€/notte	Stage
Lug	90%	€ 130	Media
Ago	93%	€ 133	Alta
Set	98%	€ 147	Peak
Ott	98%	€ 142	Alta
Nov	70%	€ 105	Media
Dic	68%	€ 102	Bassa



I mesi in evidenza (i 3 piu' vicini alla data del report) mostrano il prezzo attualmente piu' affidabile, rilevato oggi sul mercato reale. Gli altri mesi sono affidabili alla data odierna, ma possono variare (tipicamente al rialzo) avvicinandosi al periodo di riferimento.

Analisi economica annuale

Proiezione costi e ricavi basata sulla situazione dichiarata

Situazione

Immobile vuoto

Prezzo stimato/notte

€ 120

Occupazione stimata

80%

Notti/anno stimate

292

Voce	Come viene calcolato	Valore
RICAVI		
Ricavo lordo annuo stimato	€ 120/notte x 80% occ. x 365gg = € 120 x 292 notti	€ 35.040
Bonus prenotazioni dirette	€ 35.040 x 5-10% = € 2.453	€ 2.453
TOTALE RICAVI	€ 35.040 + € 2.453 = € 37.493	€ 37.493
COSTI VARIABILI		
Commissioni piattaforma Airbnb	€ 35.040 x 15% = € 5.256	- € 5.256
Pulizie per cambio ospite	€ 35/cambio x 146 cambi (soggiorno medio 2 notti) = € 5.110	- € 5.110
Biancheria e consumabili	€ 320/anno (media di mercato per la tipologia. soggiorno medio 2 notti)	- € 320
Utenze aggiuntive stimate	€ 650/anno (media di mercato per la tipologia)	- € 650
Manutenzione ordinaria	€ 350/anno (media di mercato per la tipologia)	- € 350
Rata mutuo (se presente)	Nessun mutuo dichiarato	€ 0
Totale costi variabili		- € 11.686
PROFITTO NETTO STIMATO		€ 25.807
Margine netto su ricavi totali		69%

Margine netto

69%

Totale ricavi

€ 37.493

Costi variabili totali

- € 11.686

Il tuo guadagno stimato

€ 25.807

I valori sopra riportati sono orientativi e basati esclusivamente sulle informazioni fornite. Non includono spese personali, fiscali o societarie. Ipotesi: soggiorno medio di 2 notti per la zona. Il Report Strategico differenzia l'analisi per soggiorni brevi, medi e lunghi.

Confronto con affitto tradizionale

	Affitto tradizionale	B&B / Short rent	Differenza
Ricavo annuo lordo	€ 15.120	€ 35.040	€ +19.920
Costi di gestione	€ 1.512	€ 11.686	--
Profitto netto	€ 13.608	€ 25.807	€ +12.199
Flessibilità utilizzo	Bassa	Alta	Molto alta
Rischio morosità	Alto	Nulla	Eliminato

Analisi competitor - Zona centrale

Confronto diretto con gli annunci attivi nella zona

Tipologia annunci - Zona centrale	Prezzo med.
Monolocali	€ 96
Bilocali	€ 120
Trilocali	€ 156
B&B e camere	€ 78
IL TUO IMMOBILE (stima)	€ 120

Riepilogo indicatori di mercato

Sintesi conclusiva dei valori chiave calcolati per il tuo immobile

PREZZO MEDIO / NOTTE

€ 120

per notte

Range zona: € 90-150

TASSO DI OCCUPAZIONE

80%

stimato

Media zona: 60-98%

POTENZIALE LORDO ANNUO

€ 35.040

all'anno

Con occupazione al 80%

PROFITTO NETTO STIMATO

€ 25.807

netto stimato

Dopo costi di gestione

Valori medi orientativi calcolati sui dati inseriti e sulle medie di mercato della zona.

Vuoi il piano d'azione completo?

Il Report Strategico (€ 149) include tutto il Base piu': pricing stagionale mese per mese, 3 scenari economici (pessimistico / realistico / ottimistico), piano d'azione 90 giorni, cap rate e valore asset, normativa affitti brevi locale e l'analisi personale dell'Arch. Salvatore Junior Sica.

Il Report Strategico è attualmente in fase di sviluppo: le funzionalità descritte sopra saranno presto disponibili su reportup.it.

IN ARRIVO

DISCLAIMER - LETTURA OBBLIGATORIA

Il Report Base fornito da ReportUp e' uno strumento di analisi orientativa del mercato degli affitti brevi, elaborato sulla base delle informazioni inserite dall'utente e dei dati di mercato disponibili alla data di generazione. Non costituisce in alcun modo una consulenza finanziaria, legale, fiscale o immobiliare professionale. I valori indicati sono proiezioni orientative basate su medie di mercato e non rappresentano garanzie di risultato. ReportUp declina ogni responsabilita' per decisioni prese sulla base di questo documento.

Fonti e riferimenti

Dati e metodologia alla base di questa analisi

**Prezzi per notte e
tasso di occupazione**

Elaborazione su dati aggregati delle principali piattaforme di short rental (Airbnb, Booking.com, VRBO).
I valori rappresentano medie di mercato per tipologia di immobile e zona al momento della generazione.

**Canoni di affitto
tradizionale**

Stima comparativa di mercato: prezzo/notte medio (fonte AirROI) x 30 giorni, scontato del 65% per riflettere il differenziale tipico tra canone di locazione tradizionale e tariffa di affitto breve sulla stessa unità nella stessa zona. Valore orientativo, non tratto da atti o contratti registrati.

**Dati demografici e
flussi turistici**

ISTAT - Istituto Nazionale di Statistica. Movimento turistico in Italia, rilevazione annuale su arrivi e presenze per comune e tipologia di struttura.

Commissioni piattaforme

Tariffari ufficiali pubblicati da Airbnb.com, Booking.com e VRBO alla data di generazione del report.

Costi operativi stimati

Medie di mercato per il settore della gestione immobiliare in affitto breve, elaborate su base regionale.

**Punti di interesse e
distanze**

Google Maps Platform - dati di percorrenza pedonale e su mezzo pubblico. I tempi indicati sono stime.

ReportUp**Grazie per aver scelto ReportUp.**

Sono l'Arch. Salvatore Junior Sica, e questo report porta con se' oltre un decennio di esperienza nel settore immobiliare italiano e piu' di 30.000 valutazioni effettuate sul territorio nazionale.

ReportUp nasce da un'idea semplice: rendere accessibile a chiunque l'analisi professionale che fino a ieri era riservata solo a chi poteva permettersi una consulenza privata.

Ogni report che esce porta il nostro nome, e questo per noi non e' mai un dettaglio.

Spero che questa analisi ti sia utile e ti aiuti a prendere la decisione giusta per il tuo immobile.

Arch. Salvatore Junior Sica

Fondatore — ReportUp | reportup.it