

# Proposta di Gestione

offerta per l'immobile sito in

**Piano di Sant'Andrea**  
**Genova**

# Perché affidarsi a un Property Manager?



Siamo specializzati nella gestione degli affitti brevi a scopo turistico a Genova e nei dintorni.

Conoscendo il mercato e il funzionamento delle piattaforme di prenotazione come Airbnb e Booking riusciamo a ottimizzare gli annunci e la gestione delle tariffe per ottenere il **massimo guadagno** per i proprietari.

Ci occupiamo delle **pulizie** in collaborazione con aziende qualificate, della **gestione di check-in e check-out** e di tutte le **pratiche burocratiche**.

Insomma una gestione completa a 360°!

# I nostri servizi e le nostre garanzie

Creazione annuncio professionale e pubblicazione sui maggiori siti OTA  

---

Servizio fotografico professionale per valorizzare la casa



---

Marketing online per aumentare le prenotazioni extra-OTA



---

Completa gestione amministrativa: AlloggiatiWeb, Istat, Tourist Tax



# Descrizione dell'appartamento

## **Punti di forza:**

- Finiture di lusso e appartamento luminoso
- Alta domanda turistica nel quartiere.
- Immobile con ascensore.
- Vista eccezionale sulle Torri di Porta Soprana

# Previsioni

## Statistiche

Tasso di occupazione medio	<b>80%</b>
----------------------------	------------

Media affitto giornaliera	<b>155 €</b>
---------------------------	--------------

## Reddito lordo stimato

Fatturato Lordo Annuo	<b>47.955 €</b>
-----------------------	-----------------

Per "fatturato lordo annuo" si intende quanto ricevuto dalle piattaforme o prenotazioni dirette.

# Previsioni di Spesa

Pulizie / Noleggio biancheria	<b>2.695 €</b>
Utenze e amministrazione (luce, gas, wifi, condominio)	<b>3.720 €</b>
Commissioni OTA (20% su affitti + pulizie)	<b>9.591 €</b>
Kit benvenuto / consumabili	<b>245 €</b>
Commissione Property Manager (25%)	<b>9.591 €</b>
Kit Sicurezza	<b>150 €</b>

# Utile Lordo e Netto

Utile Lordo Annuo

**31.394 €**

Utile Netto Annuo

**16.213 €**Mensile Netto: **1.351 €**

\*La tassazione viene calcolata sull'incasso al netto delle spese di pulizia e delle spese di gestione del Property Manager, secondo l'ottimizzazione fiscale impostata.

Queste stime sono basate su un'analisi di appartamenti simili, che tiene conto di un primo anno iniziale in cui si deve costruire la reputazione positiva sui siti. I risultati, sia in termini di tariffa media a notte che di tasso di occupazione, sono quindi *potenzialmente incrementabili a partire dal secondo anno.*

Si intende che in nessun modo sono garanzia di un risultato futuro, ma come Property Manager la nostra missione è quella di **massimizzare il vostro guadagno, ridurre i costi e ottimizzare la gestione.**