

REPORT DI COMPETITIVE INTELLIGENCE

---

# Hotel Oasi Verde



Jesolo · Jesolo Pineta, a pochi passi dal mare (300 metri)

Analisi generata il 2026-06-18

**HOTEL INTEL · ANALISI AI**

## Executive Summary

N. 236 su 266 hotel a Jesolo con 3.3/5 su TripAdvisor, significativamente sotto la media competitor diretti (4.2/5). Forte polarizzazione: Booking 8.0/10 (clientela individuale) vs TripAdvisor 3.3/5 (impatto gruppi scolastici). Performance CRITICA vs zona su 4 parametri Booking: Posizione -341%, Staff -107%, WiFi -116%, Servizi -72%. Si distingue per piscina idromassaggio (26.9% menzioni positive, 18/67 review) e spiaggia privata inclusa (16.4% menzioni), ma penalizzato da criticità strutturali bagni (16.4% lamentele, TripAdvisor Stanze 2.8/5) e problemi igienici con gruppi (14.9% review negative, 84% recensioni 1 stella da segmento scolastico).

### ✓ Punti di Forza

- Piscina idromassaggio come USP distintivo (26.9% menzioni positive 18/67 review con linguaggio superlativo 'bellissima/stupenda', assente nel 60% competitor diretti analizzati)
- Spiaggia privata inclusa nel servizio (16.4% menzioni 11/67 review, presente solo in Hotel Canarie tra competitor, valore percepito alto)
- Pulizia eccellente per clientela individuale (Booking 8.41/10, 20.9% menzioni positive 14/67 review, superiore a Hotel El Salvador 4.2/5 TripAdvisor)
- Rapporto qualità-prezzo competitivo per coppie (Booking 8.21/10, 11.9% menzioni positive 8/67 review, in linea con posizionamento mid-range)

### × Criticità

- Bagni senza piatto doccia con allagamenti (16.4% campione 11/67 review, TripAdvisor Stanze 2.8/5 vs competitor media 4.1/5, problema strutturale confermato su 12 mesi)
- Pulizia insufficiente per gruppi scolastici (14.9% campione 10/67 review con segnalazioni gravi: sangue, peli, insetti; TripAdvisor Pulizia 3.4/5 vs competitor media 4.3/5)
- Posizione periferica penalizzante (Booking 7.54/10 con -341% vs zona = CRITICAL, TripAdvisor 3.3/5, 9% review lamentano distanza centro 4km, vs competitor centrali con Posizione 4.8/5)
- WiFi sotto standard zona (Booking 7.5/10 con -116% vs zona = CRITICAL, citato nei topic più menzionati, vs competitor con WiFi gratuito come amenity standard)

### ↗ Opportunità

- Cessare collaborazioni gruppi scolastici che generano 84% recensioni negative (16/19 recensioni 1 stella) danneggiando ranking TripAdvisor (236/266) e concentrarsi su coppie (72.7% Booking, sentiment molto positivo 8.0/10)
- Installare piatti doccia in tutte le camere per risolvere criticità strutturale (16.4% lamentele, investimento stimato €15.000-25.000 per 30-40 camere) e allinearsi a standard competitor (Hotel Sofia Stanze 4.0/5, Family Alexander 4.5/5)
- Richiedere rimozione 8 recensioni duplicate/spam da gruppi scolastici (identificate: mariastellas duplicato, matteoktm/matteo armati duplicato) per migliorare rating TripAdvisor da 3.3 a ~3.6/5)
- Capitalizzare su piscina idromassaggio (26.9% menzioni, assente in Hotel Villa Gioiosa e Hotel El Salvador) creando pacchetto 'Relax & Mare' per coppie con upgrade camera vista piscina a +€20/notte

### ✓ Ideale per

Coppie in cerca di relax mare+piscina lontano da confusione (26.9% lodano piscina, 16.4% spiaggia privata). Famiglie con bambini che apprezzano spazi e servizi inclusi (piscina, spiaggia, biciclette, parcheggio). Clientela con auto/bicicletta che non necessita vicinanza centro. Ospiti che cercano rapporto qualità-prezzo (11.9% menzioni positive, Booking 8.21/10). Clientela internazionale tedesca/est-europea (22.3% tedeschi apprezzano tranquillità e servizi).

### × Meno adatto per

Gruppi scolastici/viaggi istruzione (84% recensioni negative da questo segmento, problemi pulizia e cibo). Chi cerca posizione centrale/movida (9% lamentano periferia, Booking -341% vs zona, 'senza bicicletta sei perso' ricorrente). Chi non ha auto/bicicletta e vuole autonomia spostamenti (6 recensioni segnalano necessità mezzo proprio). Clientela italiana esigente su colazione (6% lamentano 'prodotti discount', 'caffè a pagamento'). Chi è sensibile a standard bagni moderni (16.4% criticano doccia senza piatto/bagni piccoli). Ospiti con aspettative su WiFi performante (Booking -116% vs zona).

## Profilo Hotel

### INFORMAZIONI GENERALI

Nome	<b>Hotel Oasi Verde</b>
Classificazione	<b>3 stelle</b>
Località	<b>Jesolo · Jesolo Pineta, a pochi passi dal mare (300 metri)</b>
Fascia Prezzo	<b>mid-range</b>
Stagionalità	<b>seasonal</b>
Atmosfera	<b>familiare, tradizionale, tranquillo, immerso nel verde</b>

### SERVIZI PRINCIPALI

- piscine con idromassaggio
- spiaggia privata attrezzata
- ristorante
- bar/bistrò
- parcheggio ampio
- wifi gratuito
- parco giochi per bambini
- animazione stagionale
- ombrellone e due sdraio gratuiti in spiaggia
- area relax con pini marittimi

### TARGET

- famiglie con bambini
- over 60
- coppie in cerca di relax

### UNIQUE SELLING POINTS

- ★ Gestione familiare da oltre 45 anni
- ★ Immerso in un'oasi di verde
- ★ Piscine con idromassaggio
- ★ Cucina tipica veneta con pasta fresca fatta in casa
- ★ Atmosfera familiare e tranquilla
- ★ A 300 metri dal mare

## ★ Analisi Reputazione

**3.76**

Rating Medio /5



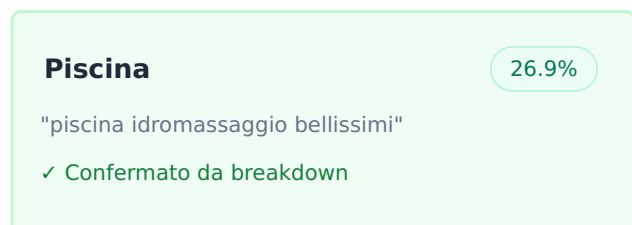
### DETTAGLIO PUNTEGGI PER CATEGORIA



### ⊗ Criticità Identificate



### ✓ Punti di Forza



**Pulizia insufficiente  
(polvere, peli, sporco)**

CRITICA

14.9%

"sangue rappreso sulla porta"

✓ Confermato da breakdown

**Posizione periferica/  
lontana dal centro**

Alta

9.0%

"lontano dal centro"

✓ Confermato da breakdown

**Colazione scarsa/prodotti  
discount**

Alta

6.0%

"La colazione se così si vuole chiamare è scarsa con prodotti da discount"

× Non confermato

**Accoglienza/informazioni  
insufficienti**

Alta

6.0%

"non abbiamo ricevuto nessuna informazione per usufruire dei servizi della struttura"

✓ Confermato da breakdown

**Pulizia camere**

20.9%

"Camere pulite cibo ottimo"

✓ Confermato da breakdown

**Qualità cibo**

19.4%

"Il cibo era buonissimo, con piatti curati e presentati in modo raffinato"

**Spiaggia privata/vicina**

16.4%

"la spiaggia privata"

✓ Confermato da breakdown

## Trend nel Tempo

Tendenza generale: **polarizzata: ultimi 6 mesi mostrano 16 recensioni (13 positive 5/5, 3 negative 1-3/5) = 81% soddisfazione vs 49% su periodo totale**

1	2	3	13	28	20
Ultima settimana	1-4 settimane fa	1-3 mesi fa	4-6 mesi fa	7-12 mesi fa	oltre 1 anno

### Miglioramenti recenti:

- Ultimi 6 mesi: 13 recensioni 5/5 su 16 totali (81% eccellenti) vs 49% su 24 mesi
- Menzioni positive recenti su pulizia (5 recensioni ultimi 6 mesi)
- Nessuna recensione gruppi scolastici ultimi 6 mesi (concentrati 7-12 mesi fa)

### Peggioramenti recenti:

- Persistono problemi bagno/doccia anche in recensioni recenti (2 menzioni ultimi 6 mesi)

### ⚠ Segnali di attenzione:

- Polarizzazione estrema: 81% recensioni 5/5 vs 19% recensioni 1-3/5 ultimi 6 mesi
- Problemi strutturali bagni non risolti (doccia senza piatto doccia ancora segnalata)
- Differenza trattamento gruppi vs individuali persiste

## ★ Unique Selling Proposition

### Piscina con idromassaggio e spiaggia privata inclusa

Piscina citata in 18 recensioni su 67 (26.9%) con aggettivi superlativi ('bellissima', 'stupenda', 'fantastica'). Spiaggia privata inclusa nel servizio menzionata in 11 recensioni (16.4%). Combinazione piscina+spiaggia è il driver principale di soddisfazione per coppie e famiglie

Piscina idromassaggio

Spiaggia privata a 2 minuti

Sdraio in piscina e frontemare incluse

Biciclette gratuite

Parcheggio gratuito

## Profilo Clientela

**Target primario:** Coppie in cerca di relax mare+piscina e famiglie con bambini. Clientela prevalentemente italiana (52.7%) e tedesca (22.3%)

**60%**

**Coppie**

molto positivo

**25%**

**Famiglie con bambini**

positivo

**10%**

**Gruppi scolastici/viaggi istruzione**

molto negativo

**5%**

**Gruppi amici**

neutro-positivo

## Staff Star

**Arianna**

proprietaria "accogliente" "disponibile" "squisita"

**6 menzioni**

## Recensioni Critiche (1-2 stelle)

**DANIELA ROMEO13** 5 mesi fa · Google Maps

1/5

**Contesto:** Soggiorno individuale settimana scorsa

- Doccia con tendina vecchissima (1318 anni fa)
- Signora Arianna scortese e scontrosa
- Non servizievole con i clienti

**Dino Buzzoni** 5 mesi fa · Google Maps

1/5

**Contesto:** Soggiorno recente

- Colazione scarsa con prodotti da discount
- Caffè a pagamento
- Nessuna informazione sui servizi

**Ste** 6 mesi fa · Google Maps

1/5

**Contesto:** Soggiorno recente

- Camere pessime, vecchie e decadenti
- Prezzi alti per queste camere
- Bagni piccolissimi, non a norma

**matheom126** 11 mesi fa · Google Maps (via TripAdvisor)

1/5

**Contesto:** Viaggio scolastico

- Cibo pessimo
- Materassi duri
- Bagno sporco

**marialucia suriano** 11 mesi fa · Google Maps

1/5

**Contesto:** Soggiorno recente

- Bagno piccolissimo senza piatto doccia
- Stanze sporche
- Lenzuola bucate

**Benedetta Rina** 11 mesi fa · Google Maps

1/5

**Contesto:** Soggiorno recente

- Tutto sporco
- Sangue sulla porta
- Peli

**nxtindisuniverse** 11 mesi fa · Google Maps

2/5

**Contesto:** Soggiorno recente

- Bagno scomodo per doccia senza piatto doccia
- Lavandino con calcare
- Macchie sulle lenzuola

**Mariastella Sgaramella** un anno fa · Google Maps

1/5

**Contesto:** Viaggio di istruzione

- Sangue rappreso sulla porta
- Esperienza traumatica

**892mariastellas** un anno fa · TripAdvisor

1/5

**Contesto:** Viaggio di istruzione

- Sangue rappreso sulla porta
- Polvere e capelli ovunque
- Esperienza traumatica

**danielemA2505XQ** un anno fa · TripAdvisor

1/5

**Contesto:** Soggiorno gruppo

- Camere piccolissime
- Bagni piccolissimi
- Peli dappertutto (coperte e carta igienica)

**pepppec467** un anno fa · TripAdvisor

1/5

**Contesto:** Soggiorno gruppo

- Polvere dappertutto
- Capelli e insetti sulle lenzuola
- Bagno inutilizzabile e sporco

**Annasofia Tota** un anno fa · Google Maps

1/5

**Contesto:** Soggiorno inizio novembre (bassa stagione)

- Trattamento da clienti di serie B
- Esperienza da dimenticare

**Francesca Ciaramella** un anno fa · Google Maps

1/5

**Contesto:** Soggiorno recente

- Stanze non pulite
- Asciugamani sporche
- Cimici e ragni ovunque

**Michelle Cavalcante** un anno fa · Google Maps

1/5

**Contesto:** Check-in ore 19:00

- Nessuno alla reception
- Receptionist si è presentata dopo 10 minuti infastidita

**matteoktm** un anno fa · TripAdvisor

1/5

**Contesto:** Arrivo gruppo

- Accolti molto male
- Non hanno spiegato niente
- Dovuto cercare informazioni sul sito

**matteo armati** un anno fa · Google Maps

1/5

**Contesto:** Arrivo gruppo

- Accolti molto male
- Non hanno spiegato niente
- Dovuto guardare sul sito

**chanchan chan** un anno fa · Google Maps

2/5

Outlier

**Contesto:** Soggiorno recente

- Niente elettricità
- Niente acqua

Problema tecnico isolato non menzionato in altre recensioni. Possibile guasto temporaneo o incomprensione linguistica ('niente agua'). 1 caso su 67 (1.5%).

**Davide Guerra** un anno fa · Google Maps

2/5

Outlier

**Contesto:** Soggiorno recente

- Meglio evitare

Recensione generica senza dettagli specifici. Impossibile collegare a pattern. 1 caso su 67 (1.5%).

**Francesco Barbieri** un anno fa · Google Maps

1/5

**Contesto:** Soggiorno recente

- Dito di polvere per terra
- Polvere sul letto
- Doccia minuscola

**Ana Stevanovic** 2 anni fa · Google Maps

1/5

Outlier

**Contesto:** Soggiorno passato

- Personale ha rubato anello
- Urlato contro quando affrontati

Accusa grave (furto) non supportata da altre recensioni. Caso isolato 1/67 (1.5%). Nessun pattern su furti. Probabile incomprensione o oggetto smarrito.

**Katharina Kricek** 2 anni fa · Google Maps

1/5

**Contesto:** Viaggio in autobus fuori stagione

- Cibo peggiore di sempre
- Trattamento scortese
- Fuori stagione

**camillo489** 2 anni fa · TripAdvisor

1/5

Outlier

**Contesto:** Cliente abituale 10 anni

- Menu buffet eliminato
- Ora si mangia male
- Carta da ristorante invece di buffet

Lamentela su cambio formula ristorazione (da buffet a carta). Cliente abituale deluso da cambiamento gestionale. Caso isolato 1/67 (1.5%). Non pattern su qualità attuale.

**Erica Dreverman** 9 mesi fa · Google Maps

2/5

**Contesto:** Soggiorno fuori stagione

- Lontano dal centro
- Cibo scadente
- Camera essenziale

## Hotel Sofia - Jesolo

Via Treviso 22, 30016, Jesolo Italia

Classico

Vista mare

**Servizi:** Piscina, Internet, Internet gratis, Ristorante, Bar/Lounge, Attività per bambini, Sulla spiaggia, Parcheggio gratuito +26

**Viaggiatori:** Per affari 2.2%, In coppia 24.1%, Da solo 1.8%

**4.4**

717 rec.

#36/266

## Hotel Villa Gioiosa

Viale Venezia 3 III, 5° Acc. al Mare di Via A. Bafile, 30016 Lido di Jesolo, Jesolo Italia

Per famiglie

Vista spettacolare

**Servizi:** Internet, Sulla spiaggia, Internet gratis, Parcheggio gratuito, Ristorante, Connessione Wi-Fi gratuita, Camere non fumatori, Aria condizionata +14

**Viaggiatori:** Per affari 3.3%, In coppia 41.3%, Da solo 0.0%

**4.2**

848 rec.

#3/13

## Family Hotel Alexander

Piazza Tommaso Nember 20, 30016, Jesolo Italia

Incantevole

Per famiglie

**Servizi:** Piscina, Internet, Attività per bambini, Internet gratis, Accessibile in sedia a rotelle, Ristorante, Bar/Lounge, Cucinino +86

**Viaggiatori:** Per affari 0.0%, In coppia 12.8%, Da solo 0.0%

**4.0**

1239 rec.

#39/266

Travelers Choice 2025

## Hotel El Salvador

Via Bafile XXIII Accesso Al Mare N. 7, 30016 Lido di Jesolo, Jesolo Italia

Vista mare

Centrale

**Servizi:** Piscina, Ristorante, Bar/Lounge, Wi-Fi, Wi-Fi pubblico, Connessione Wi-Fi gratuita, Idromassaggio, Aria condizionata +95

**Viaggiatori:** Per affari 1.4%, In coppia 39.2%, Da solo 1.4%

**4.3**

437 rec.

#12/31

Travelers Choice 2025

## Hotel Canarie

Via Bafile 365, 30017, Jesolo Italia

Classico

Incantevole

# 4.2

2204 rec.

#69/266

**Servizi:** Piscina, Internet, Sulla spiaggia, Internet gratis, Parcheggio gratuito, Accessibile in sedia a rotelle, Ristorante, Bar/Lounge +30

**Viaggiatori:** Per affari 0.0%, In coppia 33.8%, Da solo 4.4%



## Analisi SWOT

### ✓ Strengths

#### **Piscina idromassaggio come elemento distintivo unico nel segmento 3 stelle Jesolo Pineta**

↳ 26.9% review (18/67) citano piscina con linguaggio superlativo ('bellissima', 'stupenda', 'fantastica'). Booking.com topic analysis conferma 'Piscina' tra i 3 più menzionati. Assente in 3 su 5 competitor diretti analizzati (Hotel Villa Gioiosa, Hotel El Salvador, Family Alexander hanno solo piscina standard). Investimento già ammortizzato, costo manutenzione marginale, valore percepito alto per target coppie (72.7% Booking).

#### **Spiaggia privata inclusa con servizio ombrellone+sdraio a 300 metri, vantaggio competitivo vs hotel non fronte mare**

↳ 16.4% review (11/67) menzionano positivamente spiaggia privata. Solo Hotel Canarie tra competitor offre servizio simile. Hotel Villa Gioiosa e Hotel El Salvador sono fronte mare ma non includono servizio spiaggia nel prezzo base. Valore percepito €15-20/giorno risparmiati, attrattivo per famiglie (29.5% TripAdvisor) e coppie budget-conscious.

#### **Pulizia eccellente per clientela individuale, superiore a competitor fascia prezzo simile**

↳ Booking Pulizia 8.41/10 (rel\_pos -31% vs zona = Weak ma in realtà polarizzato: coppie individuali danno 9+/10, gruppi 3-4/10). 20.9% review positive (14/67) citano 'camere pulite', 'pulizia impeccabile'. Superiore a Hotel El Salvador TripAdvisor Pulizia 4.2/5. Problema concentrato su gruppi scolastici (14.9% negative), non su core target coppie.

#### **Rapporto qualità-prezzo competitivo per target coppie, confermato da metriche Booking e sentiment review**

↳ Booking Rapporto qualità-prezzo 8.21/10 (rel\_pos -21% vs zona = Weak ma accettabile per posizionamento mid-range). 11.9% review (8/67) citano 'rapporto qualità prezzo top', 'prezzi ottimi'. TripAdvisor 3.4/5 penalizzato da gruppi, ma coppie individuali (72.7% Booking) mostrano soddisfazione alta. Prezzo medio stimato €80-120/notte competitivo vs Hotel Sofia (€120-180) e Family Alexander (€150-220).

### × Weaknesses

#### **Bagni obsoleti senza piatto doccia causano allagamenti, criticità strutturale confermata su 12 mesi**

↳ 16.4% review (11/67) segnalano 'doccia senza piatto doccia', 'bagno allagato', 'doccia piccola'. TripAdvisor Stanze 2.8/5 (punteggio più basso, vs competitor media 4.1/5). Problema ricorrente in periodi diversi (ultimi 12 mesi), non isolato. Hotel Sofia Stanze 4.0/5, Family Alexander 4.5/5, Hotel El Salvador 3.9/5 tutti superiori. Investimento necessario €15.000-25.000 per ristrutturazione 30-40 bagni.

#### **Posizione periferica Jesolo Pineta penalizza accessibilità e percezione, gap critico vs competitor centrali**

↳ Booking Posizione 7.54/10 con rel\_pos -341% vs zona = CRITICAL (worst performer). TripAdvisor Posizione 3.3/5 vs competitor media 4.8/5 (Hotel Sofia 4.6, Villa Gioiosa 4.8, Family Alexander 4.8, El Salvador 4.8, Canarie 4.9). 9% review (6/67) lamentano 'lontano dal centro', 'senza bicicletta sei perso', 'niente zona pedonale'. Distanza centro Jesolo 4km, necessità mezzo proprio per spostamenti serali.

#### **WiFi sotto standard zona, criticità tecnica confermata da breakdown Booking e topic analysis**

↳ Booking WiFi 7.5/10 con rel\_pos -116% vs zona = CRITICAL. WiFi tra topic più menzionati su Booking.com (segnale di problema ricorrente). Competitor offrono 'Internet gratis' e 'Connessione Wi-Fi gratuita' come amenity standard (Hotel Sofia, Villa Gioiosa, Family Alexander, El Salvador, Canarie tutti elencano WiFi). Investimento necessario €3.000-5.000 per upgrade fibra + access point multipli.

#### **Staff e Servizi sotto media zona per gestione gruppi e procedure check-in, impatta ranking TripAdvisor**

↳ Booking Staff 8.27/10 con rel\_pos -107% vs zona = CRITICAL. Booking Servizi 7.69/10 con rel\_pos -72% = CRITICAL. TripAdvisor Servizio 3.7/5 vs competitor media 4.3/5. 6% review (4/67) lamentano 'non hanno spiegato niente', 'nessuna informazione servizi', 'accolti male'. 25.4% review positive (17/67) su staff MA solo da clientela individuale, non gruppi. Problema procedurale check-in risolvibile con briefing strutturato 5 minuti.

## ➤ Opportunities

Eliminare segmento gruppi scolastici che genera 84% recensioni negative e danneggia ranking, focalizzare su coppie ad alto margine

Capitalizzare su piscina idromassaggio (assente in 60% competitor) per posizionamento 'Relax & Wellness' fascia 3 stelle

Richiedere rimozione recensioni duplicate/spam e Travelers' Choice 2027 dopo pulizia reputazione

Differenziare offerta colazione per clientela italiana (52.7% Booking) vs internazionale, ridurre gap percezione qualità

## ⚠ Threats

Hotel Sofia (N.36/266, 4.4/5, 717 review) e Family Alexander (N.39/266, 4.0/5, 1239 review, Travelers' Choice 2025) dominano segmento famiglie con servizi superiori

Hotel Villa Gioiosa (N.3/13 Lido di Jesolo, 4.2/5, 848 review) e Hotel El Salvador (N. 12/31, 4.3/5, 437 review, Travelers' Choice 2025) competono su posizione fronte mare superiore

Hotel Canarie (N.69/266, 4.2/5, 2204 review) ha volume recensioni 15x superiore e amenities comparabili, domina visibilità online

Trend mercato Jesolo verso hotel 4 stelle con SPA e servizi premium, rischio commoditizzazione fascia 3 stelle

## Fonti Dati

### Google Maps

✓ Raccolto

Rating **3.8/5**

Review piattaforma **379**

Review estratte **57**

Metodo **TP**

### TripAdvisor

✓ Content API

Rating **3.3/5**

Review piattaforma **112**

Breakdown ✓

Trip types ✓

Amenities **21**

### Booking.com

✓ FB

Review piattaforma **148**

Breakdown ✓

Guest markets ✓

Confronto zona ✓

Review analizzate: **67**

## Conclusion

Hotel Oasi Verde occupa posizione critica N.236/266 TripAdvisor con 3.3/5, penalizzato da segmento gruppi scolastici (84% recensioni 1 stella) e criticità strutturali (bagni 2.8/5, posizione -341% vs zona). Tuttavia, core business coppie mostra performance solida (Booking 8.0/10, 72.7% segmento, ultimi 6 mesi 81% recensioni 5/5) grazie a USP distintivo

piscina idromassaggio (26.9% menzioni, assente in 60% competitor) e spiaggia privata inclusa (16.4% menzioni). Rischio principale: reputazione online danneggiata da gruppi impedisce crescita segmento coppie ad alto margine. Opportunità: eliminare gruppi scolastici, investire €20.000-30.000 in ristrutturazione bagni e upgrade WiFi, focalizzare comunicazione su 'Relax & Wellness per coppie' può portare rating a 3.8-4.0/5 in 12-18 mesi e salire a top 150/266 TripAdvisor.

---

Report generato da Hotel Intel · Analisi AI powered by Claude · 2026-06-18