

REPORT DI COMPETITIVE INTELLIGENCE

Hotel Oasi Verde



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

Analisi generata il 2026-04-23

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

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 · 2026-04-23