



Giulia Sani – Real Estate Department

info@bgsm.it – www.bgsm.it

Via F. Ferrucci, 57 – 59100 Prato (PO) – Tel. 0574/575795

Forte dei Marmi — Luce, design e zero pensieri

50 Mq circa, che si aprono con una sorpresa: una grande vetrata affaccia sul verde e riempie il soggiorno di luce naturale, regalando una quiete che a pochi passi dal centro sembra quasi un lusso. Al primo piano di una palazzina con ascensore di recente installazione, l'immobile è frutto di una ristrutturazione completa, ultimata in questi giorni e curata in ogni dettaglio pronto per essere vissuto, o per accogliere ospiti già dalla prossima stagione.

Un restyling totale, dentro e fuori

Ogni elemento è stato pensato per non dover pensare a nulla:

- Pavimentazione nuova in tutta la casa
- Impianto elettrico certificato
- Nuova cucina con piano a induzione
- Climatizzazione caldo/freddo con due split certificati
- Infissi di ultima generazione, doppio vetro e porta blindata
- Bagno finestrato con doccia, completamente rifatto

Il valore aggiunto del condominio

Le spese straordinarie, qui, sono un capitolo già chiuso. La palazzina sta ultimando il rifacimento totale di facciate, balconi e lastrico solare. La proprietà ha inoltre provveduto, a proprie spese, al rifacimento certificato della guaina del balcone privato e si fa carico della manutenzione del travertino, già deliberata in sede condominiale. Una facciata impeccabile, senza esborsi futuri.

Comfort e servizi

In una località dove il parcheggio è un lusso, l'appartamento dispone di un posto auto assegnato all'interno di un'area condominiale chiusa. Gli spazi si distribuiscono con naturalezza: l'ingresso conduce a un soggiorno luminoso con grande vetrata sul verde, cucinotto finestrato, camera matrimoniale con porta-finestra e accesso diretto al balcone privato, bagno finestrato con doccia.

Un investimento che si difende

Vicinanza al centro, finiture nuove, nessun lavoro da fare: l'immobile si presta in modo naturale alla locazione turistica di alto livello, uno dei segmenti più solidi del mercato di Forte dei Marmi. È disponibile, su richiesta, un prospetto di rendimento dettagliato per la messa a reddito.

Richiesta: € 550.000,00.



Giulia Sani – Real Estate Department

info@bgsm.it – www.bgsm.it
Via F. Ferrucci, 57 – 59100 Prato (PO) – Tel. 0574/575795

Analisi Rendimento e Gestione Immobiliare

Periodo	Rendimento Mensile	Totale Periodo (Lordo)
Ottobre - Marzo	1.100 Euro	6.600 Euro
Aprile - Maggio	1.300 Euro	2.600 Euro
Giugno (Short Rent)	5.700 Euro	5.700 Euro
Luglio (Short Rent)	8.700 Euro	8.700 Euro
Agosto (Short Rent)	8.700 Euro	8.700 Euro
Settembre (Short Rent)	5.700 Euro	5.700 Euro
TOTALE ANNUALE LORDO STIMATO		38.000 Euro

Servizio di Gestione "Full Service" a 360 gradi

La nostra agenzia solleva il proprietario da ogni onere operativo. Ci occupiamo integralmente di:

- Marketing e ottimizzazione sui portali (Specialisti Airbnb).
- Gestione prenotazioni, pagamenti e adempimenti burocratici.
- Check-in, check-out e pulizie professionali.

Il proprietario riceverà esclusivamente i bonifici mensili dei canoni maturati direttamente sul proprio conto corrente.

Manutenzione e Assistenza: In caso di guasti o necessità di interventi tecnici, siamo in grado di intervenire prontamente con i nostri partner di fiducia. Ogni intervento verrà eseguito solo previa autorizzazione del proprietario, garantendo trasparenza e cura dell'immobile.

Ottimizzazione tramite Canale Airbnb

Per i mesi estivi (Giugno-Settembre) utilizziamo esclusivamente Airbnb per tre ragioni chiave:

1. Commissioni ridotte rispetto a Booking.com (maggior guadagno netto per la proprietà).
2. Copertura AirCover: Assicurazione inclusa fino a 3 milioni di euro per danni arrecati dagli ospiti.
3. Algoritmo di crescita: La nostra specializzazione ci permette di posizionare l'immobile ai vertici delle ricerche.



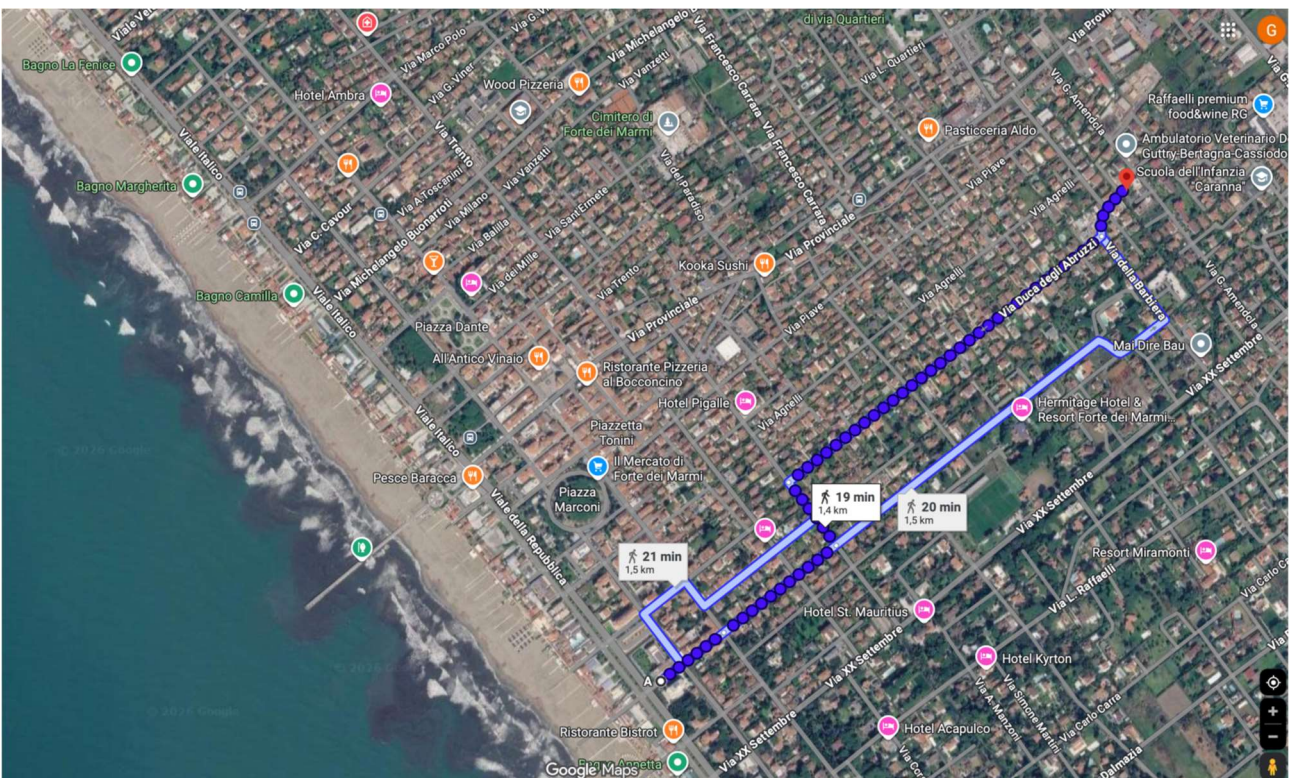
Giulia Sani – Real Estate Department

info@bgsm.it – www.bgsm.it
Via F. Ferrucci, 57 – 59100 Prato (PO) – Tel. 0574/575795



Giulia Sani – Real Estate Department

info@bgsm.it – www.bgsm.it
Via F. Ferrucci, 57 – 59100 Prato (PO) – Tel. 0574/575795



Giulia Sani – Real Estate Department

info@bgsm.it – www.bgsm.it
Via F. Ferrucci, 57 – 59100 Prato (PO) – Tel. 0574/575795



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0001036774

VALIDO FINO: 27/05/2036



DATI GENERALI

Destinazione D'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non Residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unita' immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unita' immobiliari Numero di unita' immobiliari di cui composto l'edificio: 32	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprieta' <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro:
---	---	--

Dati identificativi



Comune: Forte dei Marmi
 Regione: TOSCANA
 Indirizzo: VIA DELLA BARBIERA 27
 Piano: 1
 Interno:
 Coordinate GIS: 43.962722 N; 10.182977 E

Zona climatica: D
 Anno di costruzione: 1970
 Superficie utile riscaldata (m²): 46.74
 Superficie utile raffrescata (m²): 46.74
 Volume lordo riscaldato (m³): 158.19
 Volume lordo raffrescato (m³): 158.19

Comune catastale	Forte dei Marmi (D730)	Sezione	Foglio	8	Particella	479
Subalterni	da 500 a 500	da a	da a	da a	a	

Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO.

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, a netto dei rendimenti degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato 	Prestazione energetica globale 	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: A1(92.37) Se esistenti: D(153.97)
--	---	--

Data: 26/03/2026 - n. T35211 - Richiedente: FZZGRL83P02G628C

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Lucca	Dichiarazione protocollo n. LU0033090 del 26/03/2026 Comune di Forte Dei Marmi Via Della Barbiera civ. 27	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 8 Particella: 479 Subalterno: 500	Compilata da: Fazzi Gabriele Iscritto all'albo: Geometri Prov. Lucca N. 2181
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:100		



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/03/2026 - Comune di FORTE DEI MARMII(D730) - < Foglio 8 - Particella 479 - Subalterno 500 >
 VIA DELLA BARBIERA n. 27 Piano I

Ultima planimetria in atti

Data: 26/03/2026 - n. T35211 - Richiedente: FZZGRL83P02G628C

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)