PYTHAGOR

Report Analisi Ubicazione

DEMO - Ristorante contemporaneo - dati fittizi

Categoria: Ristorante
Indirizzo analizzato Indirizzo dimostrativo, Milano
Coordinate: 45.46420, 9.19000
Area di Bacino: 2.84 km²

Preparato per: Scenario Dimostrativo

Generato il 01/09/2026
ID Analisi: DEMO-FITTIZIO-RESTAURANT-001

Decisione esecutiva

Punteggio Opportunità Finale

69 /100

Procedere con condizioni

Opportunità condizionata. L'area ha potenziale, ma specifici fattori di rischio richiedono una strategia differenziata e un rigoroso controllo dei costi.

70 /100 Alto

Potenziale di Domanda

99 /100 Alto

Spazio Competitivo

44 /100 Medio

Disponibilità Immobiliare

69 /100 Medio

Accessibilità / Flussi Pedonali

Evidenze chiave

- Forte potenziale di domanda con una popolazione nel bacino di 24.680.
- Bassa pressione competitiva offre un'apertura di mercato chiara.

Priorità operative

01 Dimensionare format e capacità sui 11.420 residenti target e sul flusso netto mensile stimato di 1.160.000, usando entrambe le metriche come base della pianificazione commerciale.

02 Sfruttare l'effetto-destinazione del cluster competitivo (14 concorrenti): differenziare offerta e fascia di prezzo rispetto agli operatori più vicini (145 m).

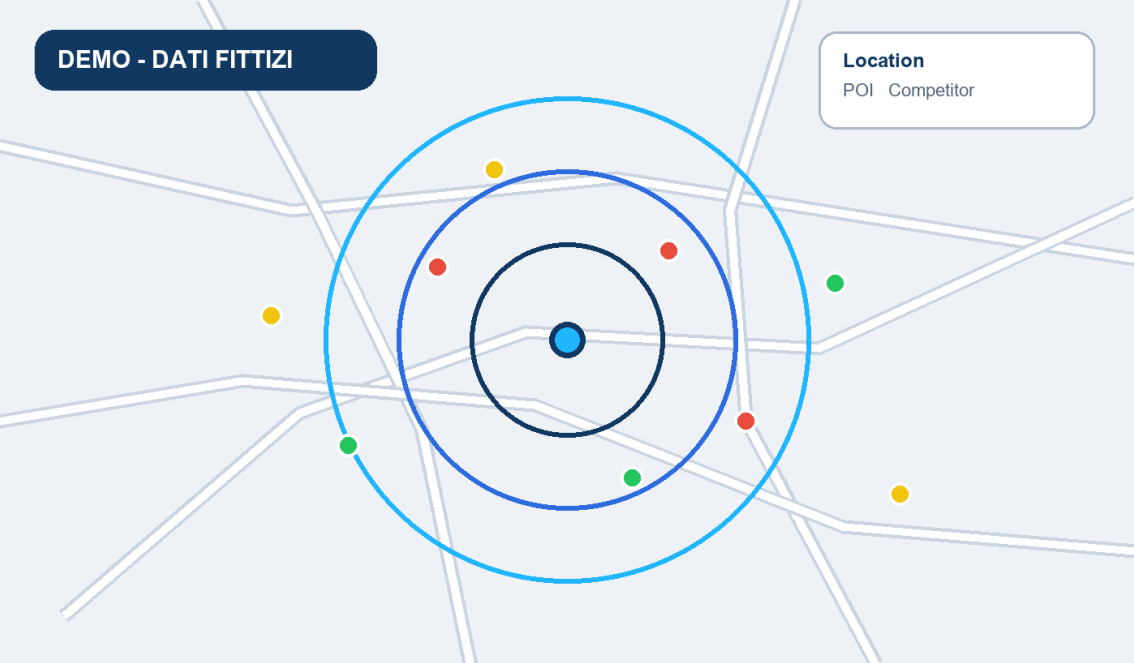
03 Costruire la shortlist partendo dai 6 immobili disponibili, privilegiando canoni mensili inferiori alla media rilevata di EUR 4.462.

Il punteggio Pythagor è deterministico e tracciabile; l'AI viene usata solo per tradurre le evidenze misurate in una sintesi strategica.

Indice

Area selezionata **4**
Parametri dell'Analisi 4
Isocrone concentriche cumulative 5
Dettaglio punteggio opportunità **6**
Punteggi per componente 6
Panoramica visiva **8**
Dati demografici 8
Distribuzione per età 8
Analisi concorrenza 9
Distribuzione POI 10
Punteggi POI (media) 10
Analisi flussi pedonali 11
Punteggio ESG 11
Punteggi pilastri ESG 12
Raccomandazione strategica **12**
Raccomandazione 12
Motivazione di business 12
Matrice dei rischi 12
Priorità operative 13
Sintesi strategica 13
Dati numerici **14**
Punteggio ubicazione 14
Dati demografici 14
Fasce di età 14
Occupazione 14
Concorrenti 15
Distribuzione POI 15
Analisi flussi pedonali 16
Punteggio ESG 16
Sintesi ESG 17
Punteggi pilastri ESG 17
Immobili commerciali 18
Fonti dei dati e attribuzioni 18

Area selezionata



Legenda mappa: P = POI, C = competitor, indicatore blu = ubicazione analizzata. Per mantenere la mappa leggibile è mostrato un campione rappresentativo distribuito nell'area.

11.420	61	14	6
Popolazione Target	Totale POI	Totale Concorrenti	Totale Immobili

Parametri dell'Analisi

Indirizzo analizzato	Indirizzo dimostrativo, Milano
Area di analisi	12 min (a piedi)
Sotto-analisi concentrica	2 anelli cumulativi
Coordinate	45.4642, 9.1900
Categorie attività	Ristorante
Moduli analizzati	demographic, Concorrenti, poi, Affluenza, Immobili commerciali, Rating ESG
Tipo immobili	Vendita, Affitto
Fascia d'età target	25 - 54

Isocrone concentriche cumulative

Ogni anello è cumulativo e include tutte le aree interne. Le metriche per anello sono descrittive: punteggio finale e commento AI usano l'area esterna.

Anello	Minuti	Popolazione	Popolazione target
1	6	9.180	4.250
2	12	24.680	11.420

Anello	Minuti	POI	POI positivi	POI negativi	POI neutri
1	6	24	13	3	8
2	12	61	31	8	22

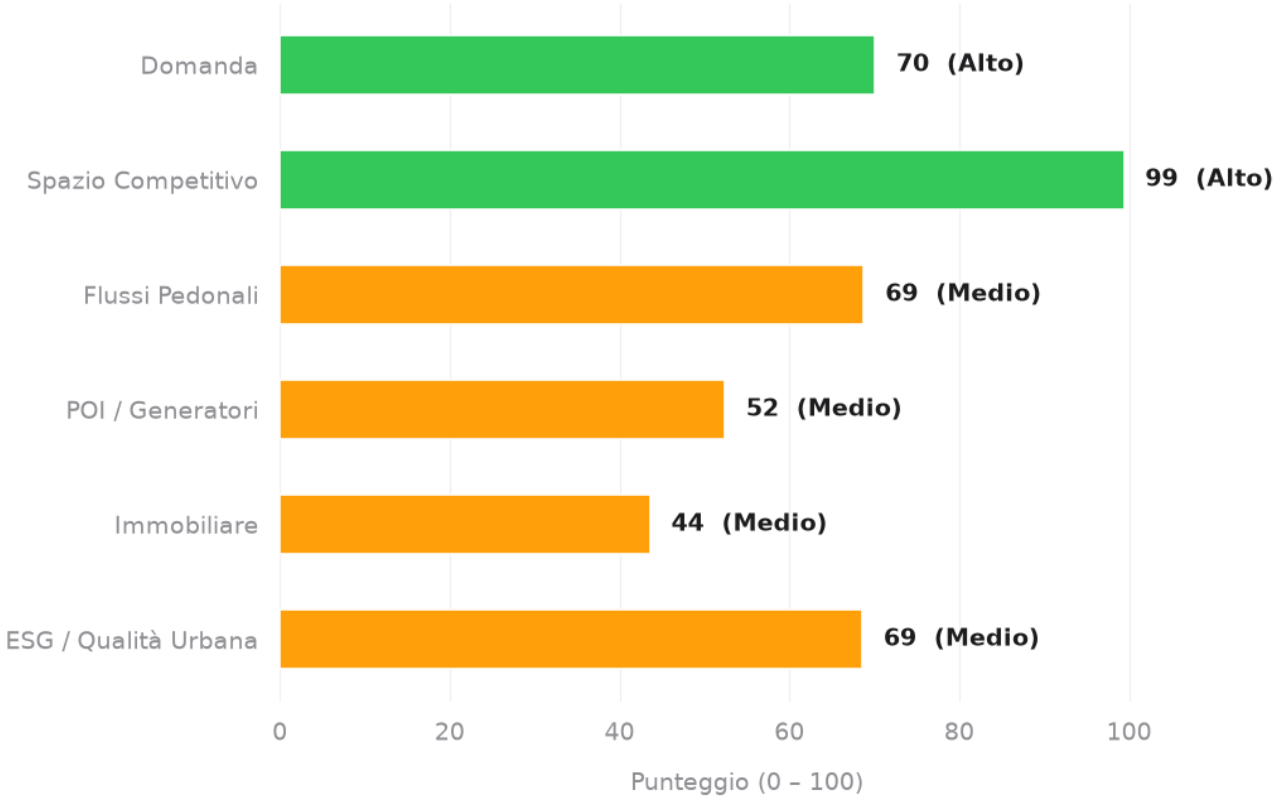
I POI negativi sono i punti che il profilo di settore penalizza: le tre voci sommano al totale. I concorrenti diretti sono contati a parte, nella tabella delle metriche operative.

Anello	Minuti	Concorrenti
1	6	5
2	12	14

Il maggiore incremento di domanda emerge tra 6 e 12 minuti: +7.170 residenti target, +37 POI e +9 concorrenti.

Dettaglio punteggio opportunità

Punteggi per componente



70/100 Punteggio Domanda (Alto) Peso: 34%

Domanda residente 72/100 combinata con il flusso di visitatori 69/100; per questa categoria il 60% della domanda proviene da non residenti.

99/100 Punteggio Spazio Competitivo (Alto) Peso: 20%

14 concorrenti rilevati; il più vicino a 145m. Distribuzione dei concorrenti: moderatamente ravvicinati.

69/100 Punteggio Flussi Pedonali (Medio) Peso: 6%

Flusso pedonale netto di 1.160.000 con connettività media 3.70.

52/100 Punteggio POI / Generatori Domanda (Medio) Peso: 15%

61 POI nell'area di bacino. Punteggio densità 72.4, punteggio traffico 76.3.

44/100 Punteggio Immobiliare (Medio) Peso: 15%

Affitto medio € 4.462/mese. Prezzo medio vendita € 717.500. 6 immobili disponibili.

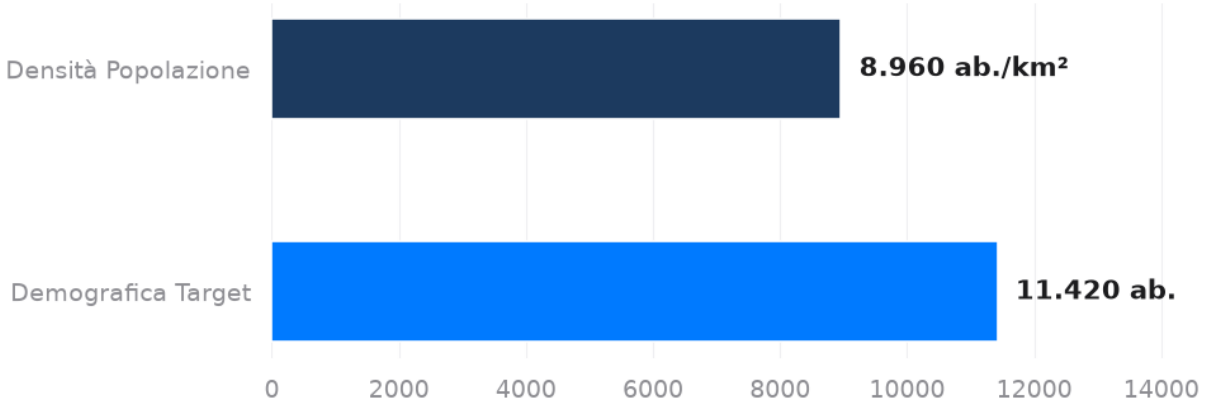
69/100 Punteggio ESG / Qualità Urbana (Medio) Peso: 10%

Punteggio ESG 68.6/100, rating B.

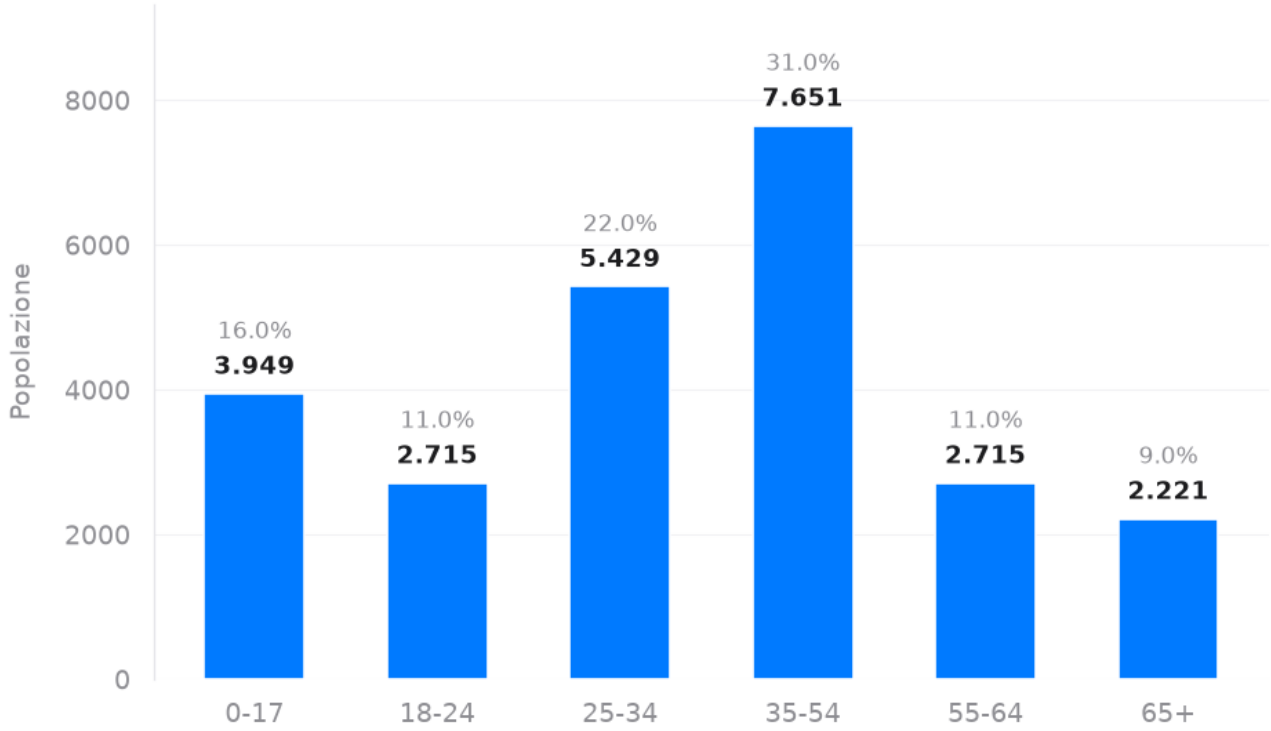
Totale ponderato: 69 / 100

Panoramica visiva

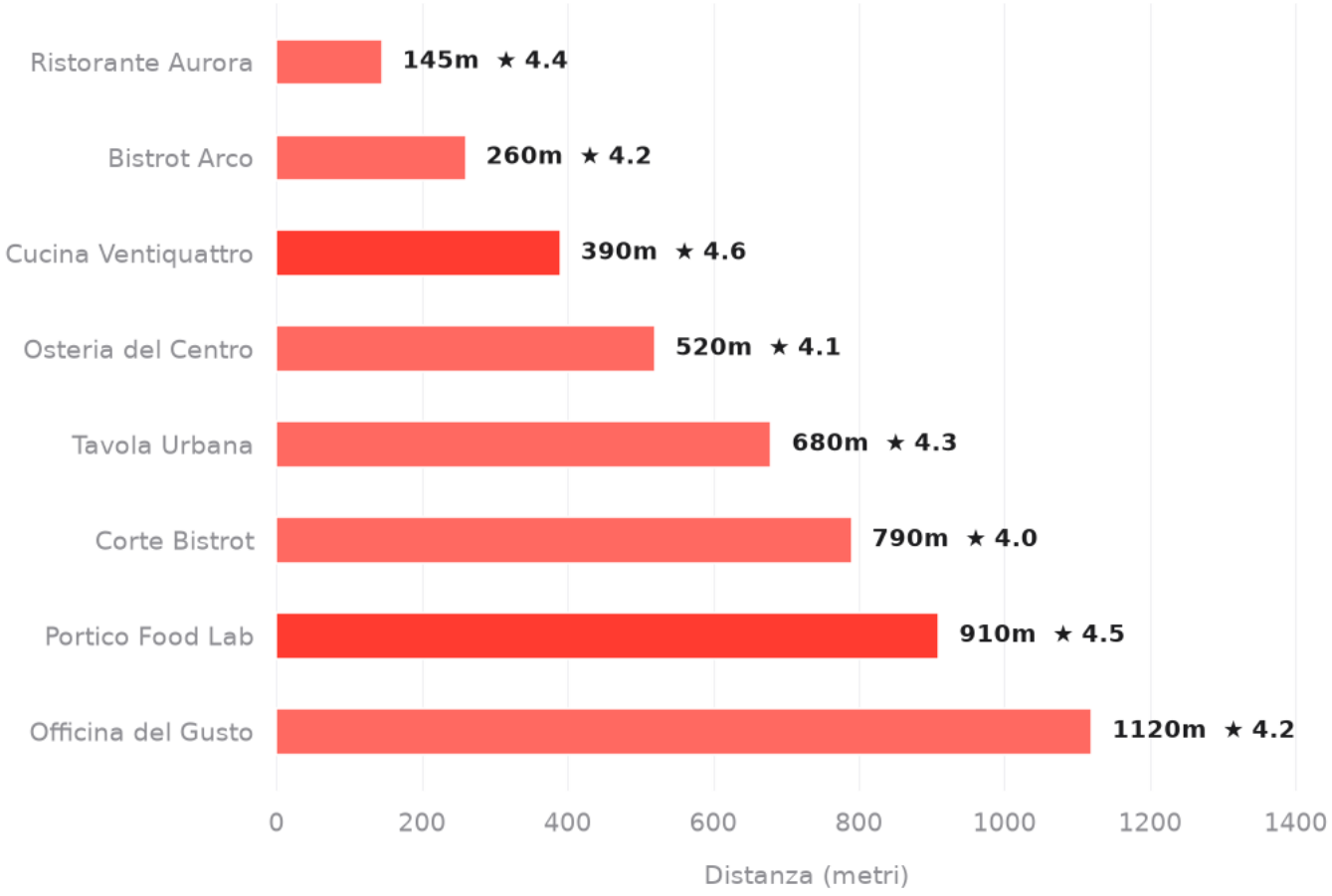
Dati demografici



Distribuzione per età

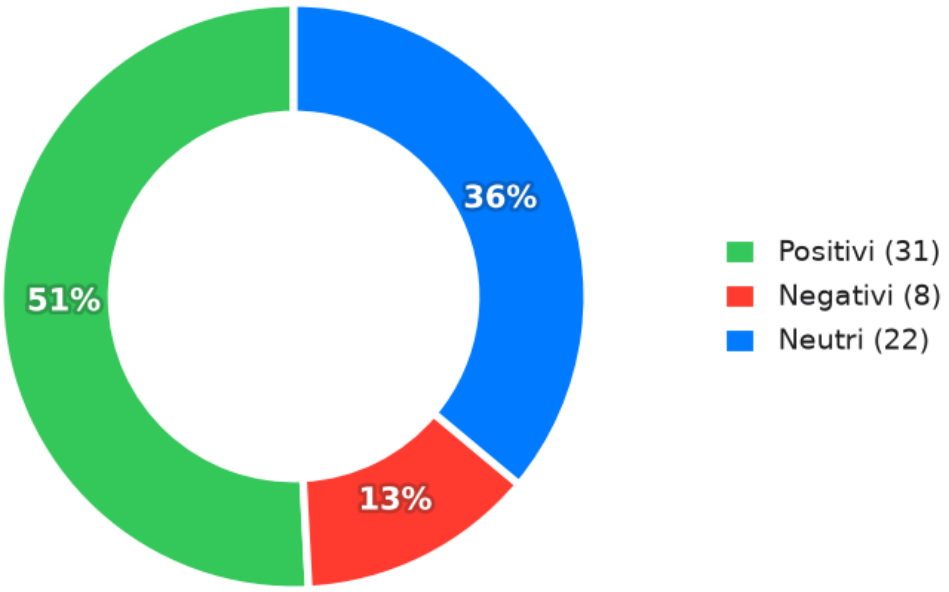


Analisi concorrenza

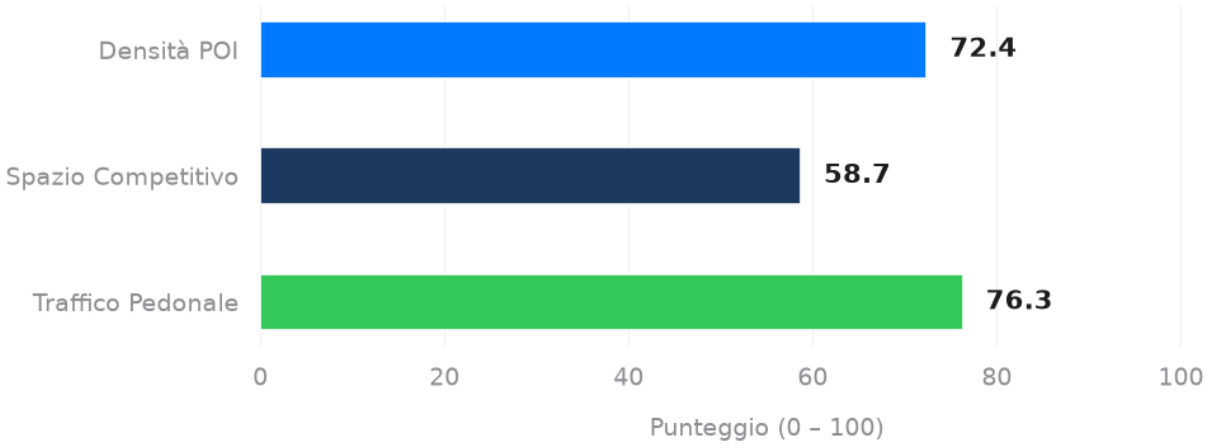


I concorrenti contribuiscono al punteggio di pressione competitiva e sono mostrati separatamente dai POI complementari e neutri.

Distribuzione POI



Punteggi POI (media)



Analisi flussi pedonali

Flusso Pedonale Netto Mensile Stimato	1.160.000
Flusso Lordo Totale	1.680.000
Flusso di Interscambio	520.000
Numero Fermate	18
Connettività Media	3.70
POI per fermata	19.8

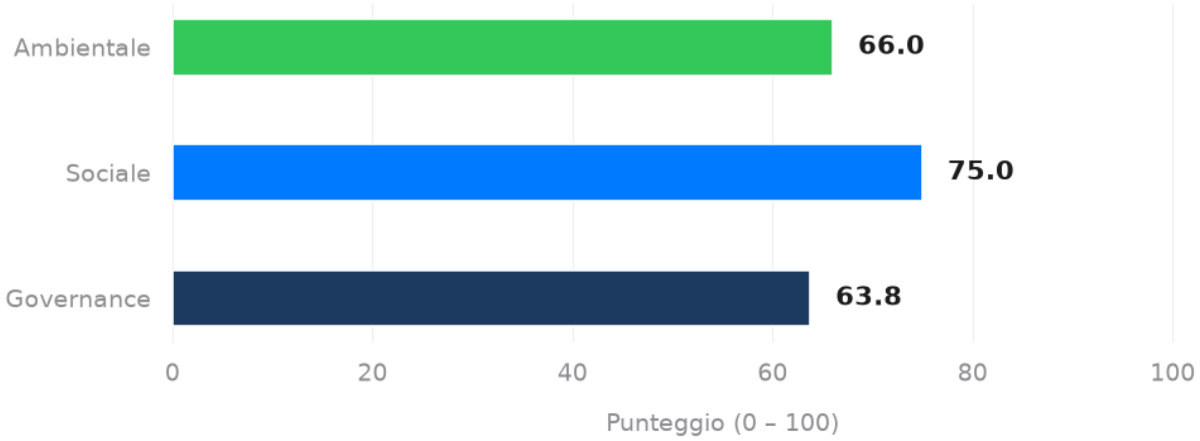
Il flusso lordo rappresenta il volume totale di persone che entrano ed escono dalle fermate di trasporto nell'isocrona. Include tutti i passaggi, anche quelli di chi sta solo facendo un cambio. Il calcolo si riferisce a una media mensile.

Il flusso netto stima invece le persone che hanno la zona come origine o destinazione, escludendo gli interscambi tra linee o modalità.

Punteggio ESG



Punteggi pilastri ESG



Raccomandazione strategica

Raccomandazione

L'area ha potenziale per un'attività di tipo ristorante, ma l'ingresso dovrebbe essere condizionato alla gestione dei fattori di rischio identificati. Un posizionamento differenziato e una gestione disciplinata dei costi sono essenziali. N.B. Per questa tipologia di attività (es. bar, ristoranti) un'alta concentrazione di concorrenti può generare un effetto attrattivo, quindi positivo. È inoltre opportuno verificare le caratteristiche del proprio punto vendita rispetto ai concorrenti (es. acquisto d'impulso rispetto a ponderato).

Motivazione di business

Il potenziale di domanda è alto (punteggio 70/100); lo spazio competitivo è alto (punteggio 99/100); il livello di disponibilità immobiliare è medio (punteggio 44/100).

Matrice dei rischi

Rischio	Gravità	Evidenza	Mitigazione
Costo immobiliare elevato	Media	Prezzo medio affitto € 4.462/mese.	Definire la soglia massima di affitto sostenibile prima della selezione del sito. Esplorare opzioni di sub-affitto o spazi condivisi.

Priorità operative

- Dimensionare format e capacità sui 11.420 residenti target e sul flusso netto mensile stimato di 1.160.000, usando entrambe le metriche come base della pianificazione commerciale.
- Sfruttare l'effetto-destinazione del cluster competitivo (14 concorrenti): differenziare offerta e fascia di prezzo rispetto agli operatori più vicini (145 m).
- Costruire la shortlist partendo dai 6 immobili disponibili, privilegiando canoni mensili inferiori alla media rilevata di EUR 4.462.

Sintesi strategica

> AVVISO DEMO: ogni nome, coordinata, valore e conclusione di questo report e' interamente fittizio. La sintesi illustra il tipo di commento generato con IA nel report di produzione: il bacino simulato mostra una domanda potenziale coerente con un ristorante contemporaneo, mentre la pressione competitiva richiede differenziazione del concept e validazione economica prima di qualsiasi decisione.

Dati numerici

Punteggio ubicazione

Punteggio Ubicazione	69 / 100

Dati demografici

Popolazione Totale	24.680
Popolazione Target	11.420
Densità Popolazione (per km²)	8.960
Area di Bacino	2.84 km²
Età Media	39.2
Reddito Medio Annuo	€ 28.400

Fasce di età

0-17	3.949 (16.0%)
18-24	2.715 (11.0%)
25-34	5.429 (22.0%)
35-54	7.651 (31.0%)
55-64	2.715 (11.0%)
65+	2.221 (9.0%)

Occupazione

Occupati	13.840
Tasso di occupazione (15-64)	68.4%
Tasso di disoccupazione (prov.)	6.8%

Concorrenti

Totale Concorrenti	14
Densità Concorrenza	Medio
Distanza Media	602 m
Concorrente Piu Vicino	145 m
Raggio di Ricerca	1200 m

Dettaglio Concorrenti:

Nome	Categoria	Distanza	Valutazione	Recensioni	Minaccia
Ristorante Aurora	Ristorante italiano	145m	4.4	286	Alto
Bistrot Arco	Bistro	260m	4.2	174	Alto
Cucina Ventiquattro	Ristorante	390m	4.6	351	Alto
Osteria del Centro	Ristorante italiano	520m	4.1	129	Medio
Tavola Urbana	Ristorante	680m	4.3	220	Medio
Corte Bistrot	Bistro	790m	4.0	98	Basso
Portico Food Lab	Ristorante	910m	4.5	203	Alto
Officina del Gusto	Ristorante italiano	1120m	4.2	147	Medio

Distribuzione POI

Totale POI	61
POI Positivi	31
POI Negativi	8
POI Neutri	22
Punteggio Densità POI (media)	72.4 / 100
Punteggio Concorrenza (media)	58.7 / 100
Punteggio Traffico Pedonale (media)	76.3 / 100
Area di Bacino	2,84 km²

Competitor nelle vicinanze

Nome	Categoria	Distanza (m)
Cantiere Scenario A	Construction Site	210 m
Fondo sfitto Scenario B	Vacant Unit	300 m

Nome	Categoria	Distanza (m)
Fondo sfitto Scenario C	Vacant Unit	480 m
Deposito Dimostrativo	Waste Transfer Station	640 m
Cantiere Scenario D	Construction Site	720 m
Magazzino Dimostrativo	Depot	830 m
Fondo sfitto Scenario E	Vacant Unit	910 m
Cantiere Scenario F	Construction Site	1010 m

Principali Categorie POI:

Categoria	Conteggio
Food And Beverage	18
Commercio al dettaglio	14
Public Transport	9
Culture	7
Servizi	6
Leisure	4
Istruzione	3

Analisi flussi pedonali

Flusso Pedonale Netto Mensile Stimato	1.160.000
Flusso Lordo Totale	1.680.000
Flusso di Interscambio	520.000
Numero Fermate	18
Connettività Media	3.70
POI per fermata	19.8

Punteggio ESG

Punteggio ESG	68.6 / 100
Rating	B
Fattori misurati	9 / 9
Provincia	Provincia dimostrativa

Sintesi ESG

Scenario ESG interamente fittizio, costruito solo per mostrare la struttura del report di produzione.

Punti di forza

- Accessibilita' pedonale simulata sopra la media
- Buona copertura fittizia dei servizi essenziali

Rischi

- Indicatori dimostrativi non utilizzabili per decisioni reali

Azioni consigliate

- Richiedere un'analisi sulla location effettiva
- Validare canone, capex e sostenibilita' operativa

Conclusione

Questa sezione dimostra il livello di dettaglio dell'output, non valuta un territorio reale.

Punteggi pilastri ESG

Ambientale	66.05 / 100
Sociale	75.00 / 100
Governance	63.80 / 100

Fattori ambientali

Indicatore	Valore	Punteggio	Fonte	Tipo dato	Confid.
Qualità dell'aria	29.4	64	Fonte dimostrativa	Stimato	70
Verde urbano	18.7	69	Fonte dimostrativa	Derivato	75
Trasporto pubblico	18	72	Fonte dimostrativa	Osservato	80
Gestione rifiuti	61.2	58	Fonte dimostrativa	Osservato	78

Fattori sociali

Indicatore	Valore	Punteggio	Fonte	Tipo dato	Confid.
Walkability	81	81	Fonte dimostrativa	Derivato	78
Servizi essenziali	12	68	Fonte dimostrativa	Osservato	80
Qualità sanità	74	74	Fonte dimostrativa	Derivato	76

Fattori di governance

Indicatore	Valore	Punteggio	Fonte	Tipo dato	Confid.
Efficienza amministrativa	63	63	Fonte dimostrativa	Stimato	66
ZTL / aree pedonali	1	65	Fonte dimostrativa	Osservato	70

Sono mostrati tutti gli indicatori, inclusi quelli non disponibili, con fonte, tipo di dato (osservato/derivato/stimato) e confidenza (0-100).

Immobili commerciali

Totale Immobili	6
Tipologie	Retail (3), Restaurant (3)
In Vendita	2
In Affitto	4
Prezzo Medio Vendita	€ 717.500
Prezzo Medio Affitto	€ 4.462/mese
Superficie Media	141 m²

Elenco Immobili:

Titolo	Tipo	Prezzo	Superficie	Distanza
Locale vetrinato - Scenario A	Retail	€ 4.200/mese	128 m²	180m
Spazio commerciale - Scenario B	Restaurant	€ 5.100/mese	156 m²	340m
Negozio angolare - Scenario C	Retail	€ 690.000	142 m²	470m
Locale con dehors - Scenario D	Restaurant	€ 4.650/mese	136 m²	610m
Unita' commerciale - Scenario E	Retail	€ 745.000	165 m²	760m
Spazio ristorazione - Scenario F	Restaurant	€ 3.900/mese	119 m²	890m

Fonti dei dati e attribuzioni

Elaborazione Pythagor su dati di: Fonte dimostrativa.
Attribuzioni complete e licenze: https://pythagor.it/fonti