



PYTHAGOR

Report Analisi Ubicazione

DEMO - Ristorante contemporaneo - dati fittizi

Categoria: Ristorante

Coordinate: 45.46420, 9.19000

Area di Bacino: 2.84 km²

Preparato per: Scenario Dimostrativo

Generato il 10/08/2026

ID Analisi: DEMO-FITTIZIO-RESTAURANT-001

Procedere con condizioni

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

72 /100 Alto

Potenziale di Domanda

91 /100 Alto

Pressione Competitiva

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).

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

Indice

Area selezionata4

 Parametri dell'Analisi4

Dettaglio punteggio opportunità5

 Punteggi per componente5

Panoramica visiva6

 Dati demografici6

 Distribuzione per età7

 Analisi concorrenza8

 Distribuzione POI9

 Punteggi POI (media)9

 Analisi flussi pedonali10

 Visualizzazione percorsi - traffico10

 Visualizzazione percorsi - flusso11

 Punteggio ESG12

 Punteggi pilastri ESG12

Raccomandazione strategica13

 Raccomandazione13

 Motivazione di business13

 Matrice dei rischi13

 Priorità operative13

 Sintesi strategica14

Dati numerici14

 Punteggio ubicazione14

 Dati demografici14

 Fasce di età14

 Occupazione15

 Concorrenti15

 Distribuzione POI15

 Analisi flussi pedonali16

 Punteggio ESG16

 Sintesi ESG17

 Punteggi pilastri ESG17

 Immobili commerciali18

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

Popolazione Target

61

Totale POI

14

Totale Concorrenti

6

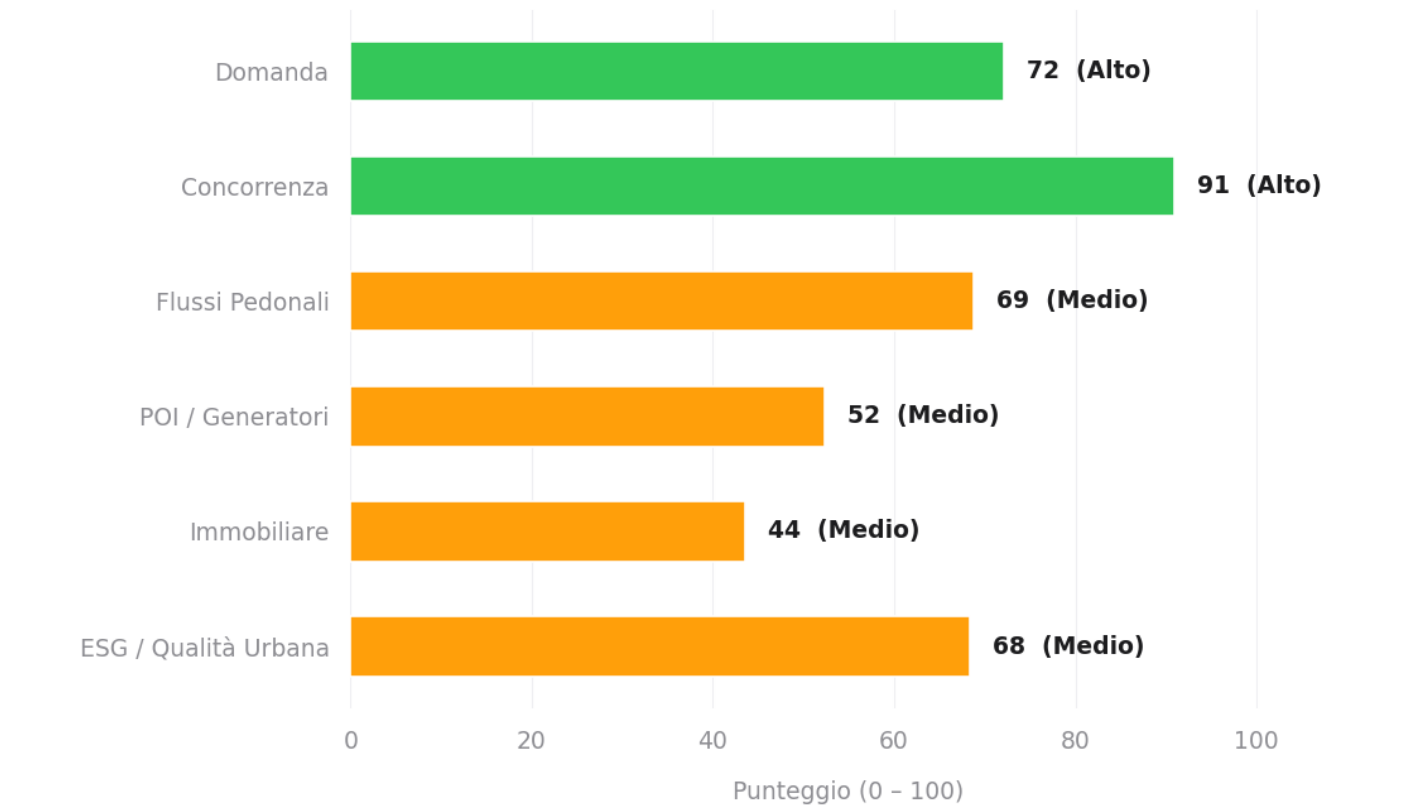
Totale Immobili

Parametri dell'Analisi

Area di analisi	12 min (a piedi)
Coordinate	45.4642, 9.1900
Categorie attività	Ristorante
Moduli analizzati	Demografia, Concorrenti, Punti di interesse, Affluenza, Immobili commerciali, Rating ESG
Tipo immobili	Vendita, Affitto
Risultati max per fonte	20
Fascia d'età target	25 - 54

Dettaglio punteggio opportunità

Punteggi per componente



72/100 Punteggio Domanda (Alto) Peso: 25%
Popolazione nel bacino di 24.680 con 11.420 residenti target e densità di 8.960/km2.

91/100 Punteggio Concorrenza (Alto) Peso: 20%
14 concorrenti rilevati; il più vicino a 145m. Densità concorrenza: Medio.

69/100 Punteggio Flussi Pedonali (Medio) Peso: 15%
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.

68/100

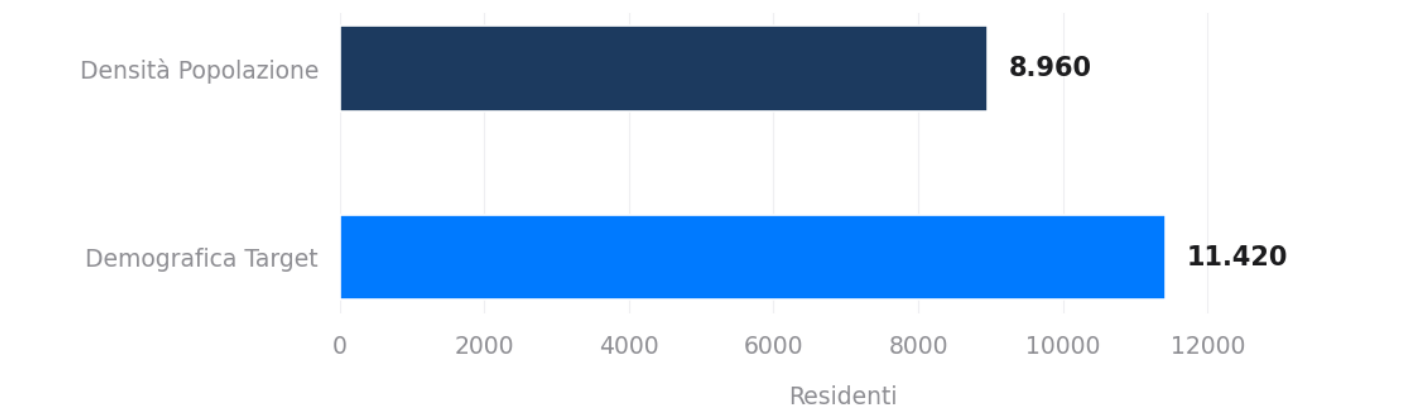
Punteggio ESG / Qualità Urbana (Medio) Peso: 10%

Punteggio ESG 68.4/100, rating B.

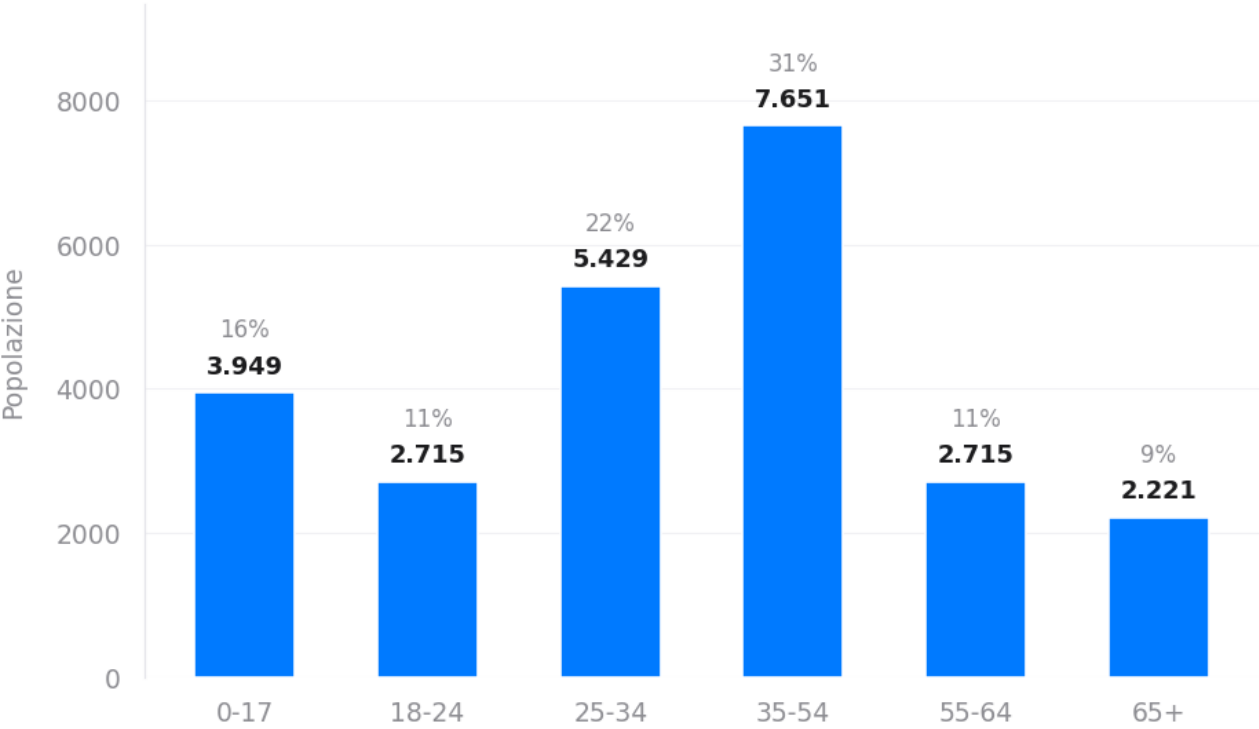
Totale ponderato: 68 / 100

Panoramica visiva

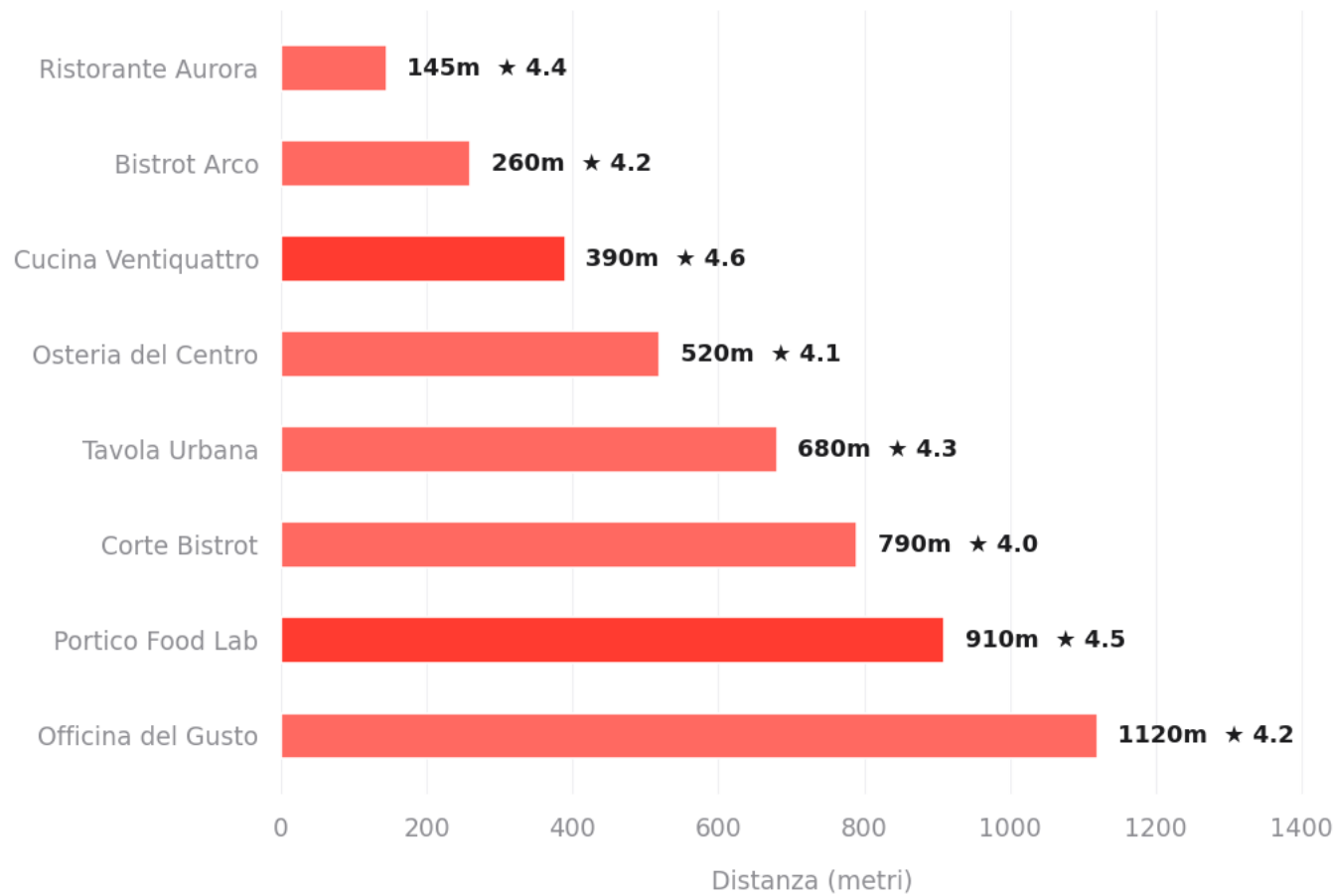
Dati demografici



Distribuzione per età

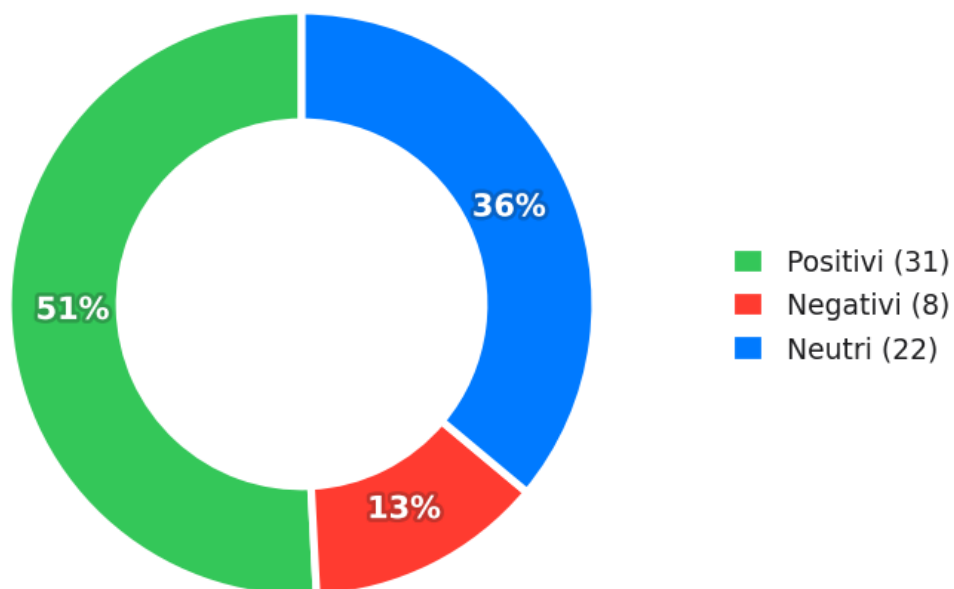


Analisi concorrenza

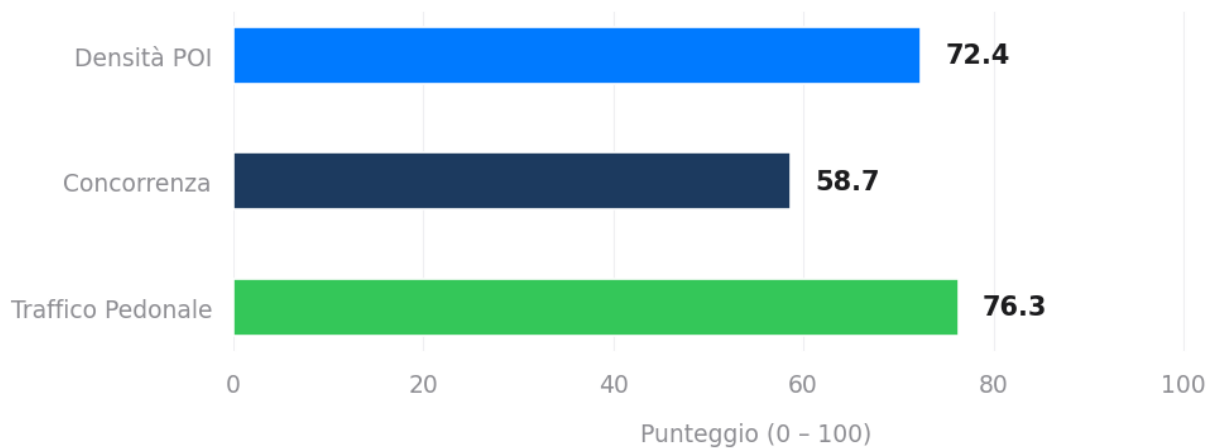


I concorrenti contribuiscono al punteggio di pressione competitiva e sono mostrati separatamente dai POI complementari e neutri.

Distribuzione POI



Punteggi POI (media)



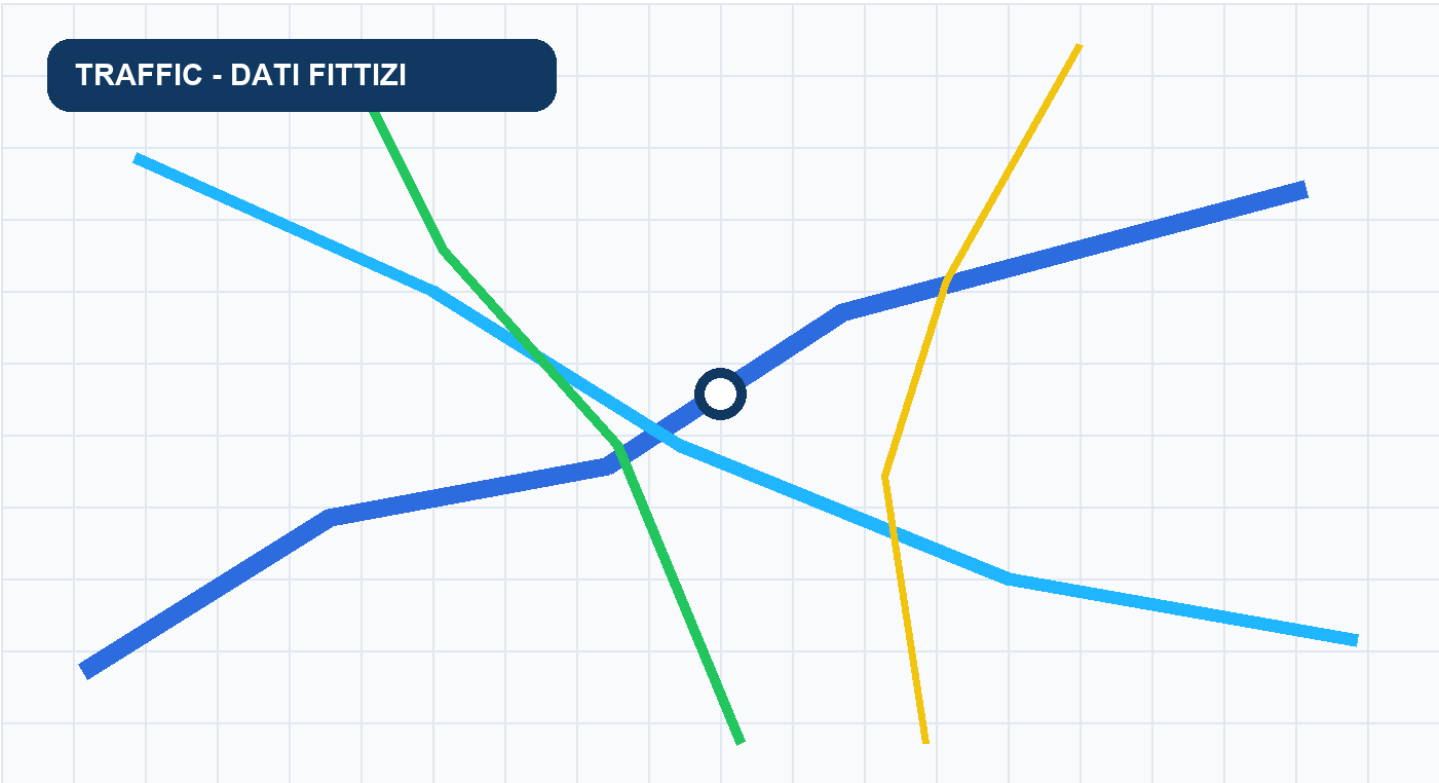
Analisi flussi pedonali

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
Densità POI	19.8

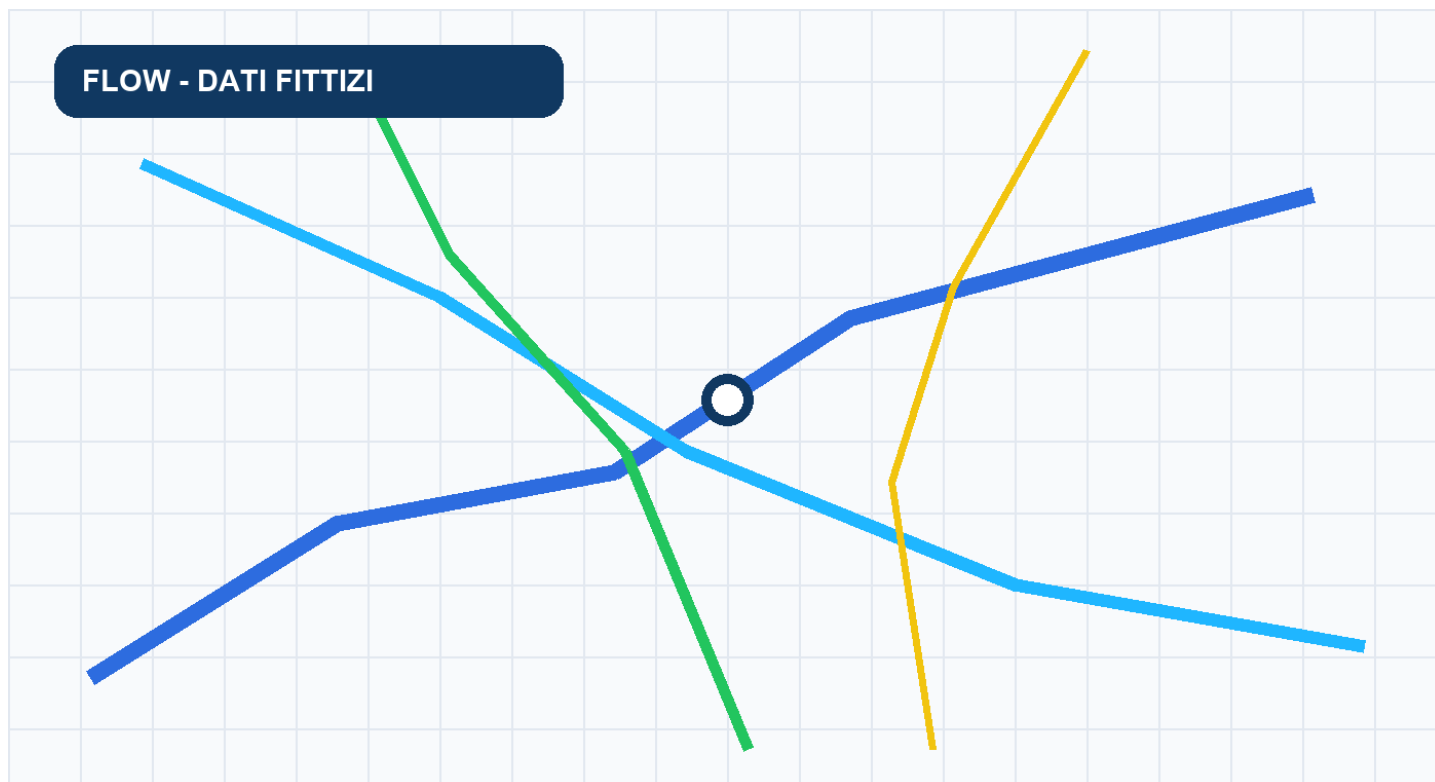
Il flusso lordo rappresenta il volume totale di persone che entrano ed escono dalle fermate di trasporto nell'isocrona. Include tutti i passaggi, anche quelli di chi sta solo facendo un cambio. Il calcolo si riferisce a una media mensile.

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

Visualizzazione percorsi - traffico



Visualizzazione percorsi - flusso



Traffic e Flow misurano due aspetti diversi del passaggio urbano.

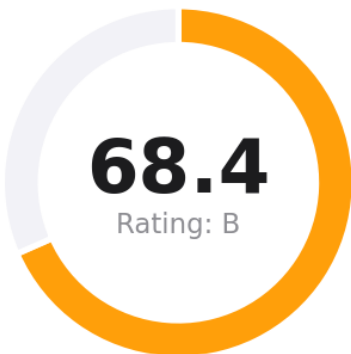
Il Traffic stima quante persone passano su un tratto stradale in un determinato periodo, ad esempio su base mensile.

Il Flow indica invece quanto quel tratto è centrale nella rete della città: più una strada è attraversata da percorsi efficienti, più è strategica.

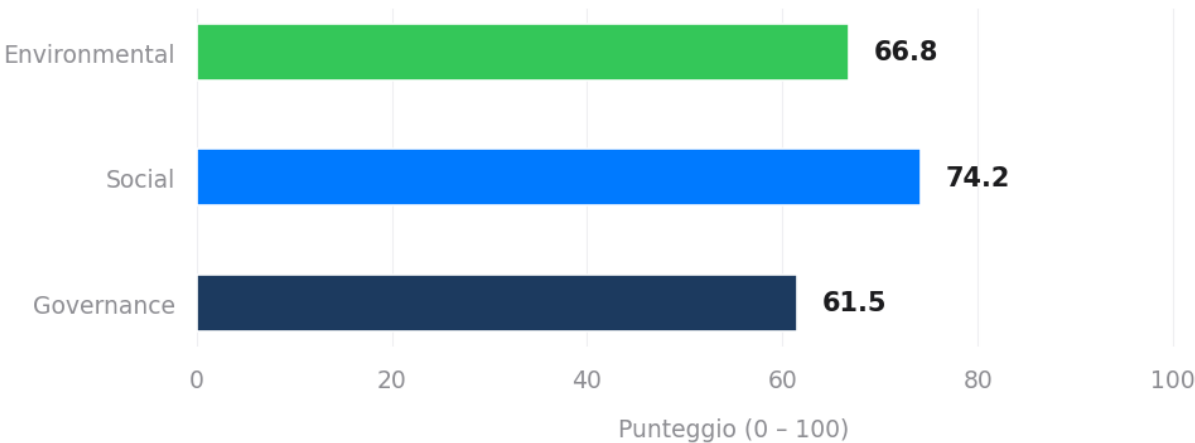
In sintesi: il Traffic misura il livello stimato di passaggio pedonale; il Flow misura l'importanza della strada nella rete urbana.

Esempio: una strada può avere Traffic alto perché è in una zona commerciale o turistica, ma Flow basso se non è il collegamento più strategico della rete urbana. Al contrario, una strada può avere Flow alto perché collega bene diverse zone della città, anche se si trova in un'area poco frequentata (Traffic basso).

Punteggio ESG



Punteggi pilastri ESG



Raccomandazione strategica

Raccomandazione

L'area ha potenziale per un'attività di tipo restaurant, 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 72/100); la pressione competitiva è alto (punteggio 91/100); la 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 ? 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	68 / 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

Fasce di età

0-17	3.949 (16%)
18-24	2.715 (11%)
25-34	5.429 (22%)
35-54	7.651 (31%)
55-64	2.715 (11%)
65+	2.221 (9%)

Occupazione

Occupati	13.840
Tasso di occupazione (15-64)	68.4%
Tasso di disoccupazione (prov.)	6.8%
Disoccupati (stima)	1.012

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	Italian Restaurant	145m	4.4	286	Alto
Bistrot Arco	Bistro	260m	4.2	174	Alto
Cucina Ventiquattro	Restaurant	390m	4.6	351	Alto
Osteria del Centro	Italian Restaurant	520m	4.1	129	Medio
Tavola Urbana	Restaurant	680m	4.3	220	Medio
Corte Bistrot	Bistro	790m	4.0	98	Basso
Portico Food Lab	Restaurant	910m	4.5	203	Alto
Officina del Gusto	Italian Restaurant	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
Metodo di Analisi	Isochrone Walking

Competitor nelle vicinanze

Nome	Categoria	Distanza (m)
Ristorante Aurora	Italian Restaurant	145 m
Bistrot Arco	Bistro	260 m
Cucina Ventiquattro	Restaurant	390 m

Principali Categorie POI:

Categoria	Conteggio
Food And Beverage	18
Retail	14
Public Transport	9
Culture	7
Services	6
Leisure	4
Education	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
Connettivita Media	3.70
Densità POI	19.8

Punteggio ESG

Punteggio ESG	68.40 / 100
Rating	B
Provincia	Provincia demo

Sintesi ESG

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

Punti di forza

- Accessibilit  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 sostenibilit  operativa

Conclusione

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

Punteggi pilastri ESG

Environmental	66.80 / 100
Social	74.20 / 100
Governance	61.50 / 100

Fattori ambientali

Indicatore	Valore	Punteggio	Fonte	Tipo dato	Confid.
Qualit� dell'aria	29.4 �g/m�	64	Fonte dimostrativa	Stimato	70
Verde urbano	18.7 %	69	Fonte dimostrativa	Derivato	75
Trasporto pubblico	18 fermate	72	Fonte dimostrativa	Osservato	80

Fattori sociali

Indicatore	Valore	Punteggio	Fonte	Tipo dato	Confid.
Walkability	81 /100	81	Fonte dimostrativa	Derivato	78
Accessibility	74 /100	74	Fonte dimostrativa	Derivato	76
Servizi essenziali	12 categorie	68	Fonte dimostrativa	Osservato	80

Fattori di governance

Indicatore	Valore	Punteggio	Fonte	Tipo dato	Confid.
ZTL / aree pedonali	1 presenza	65	Fonte dimostrativa	Osservato	70
Incentivi comunali	52 /100	52	Fonte dimostrativa	Stimato	60

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
Negoziο angolare - Scenario C	Retail	€ 690.000	142 m²	470m
Locale con dehors - Scenario D	Restaurant	€ 4.650/mese	136 m²	610m
Unit? commerciale - Scenario E	Retail	€ 745.000	165 m²	760m
Spazio ristorazione - Scenario F	Restaurant	€ 3.900/mese	119 m²	890m