



# BAGGIOVARA

CENTRO COMMERCIALE

Note Informativa

Novembre 2008

## **Premessa**

---

La località di Baggiovara fa parte del comune di Modena, una delle principali realtà produttive dell'Emilia Romagna.

La società Estense Spa ha realizzato a Baggiovara l'omonimo Centro Commerciale ed ha conferito a CBRE-Espansione Commerciale l'incarico per la commercializzazione del complesso.

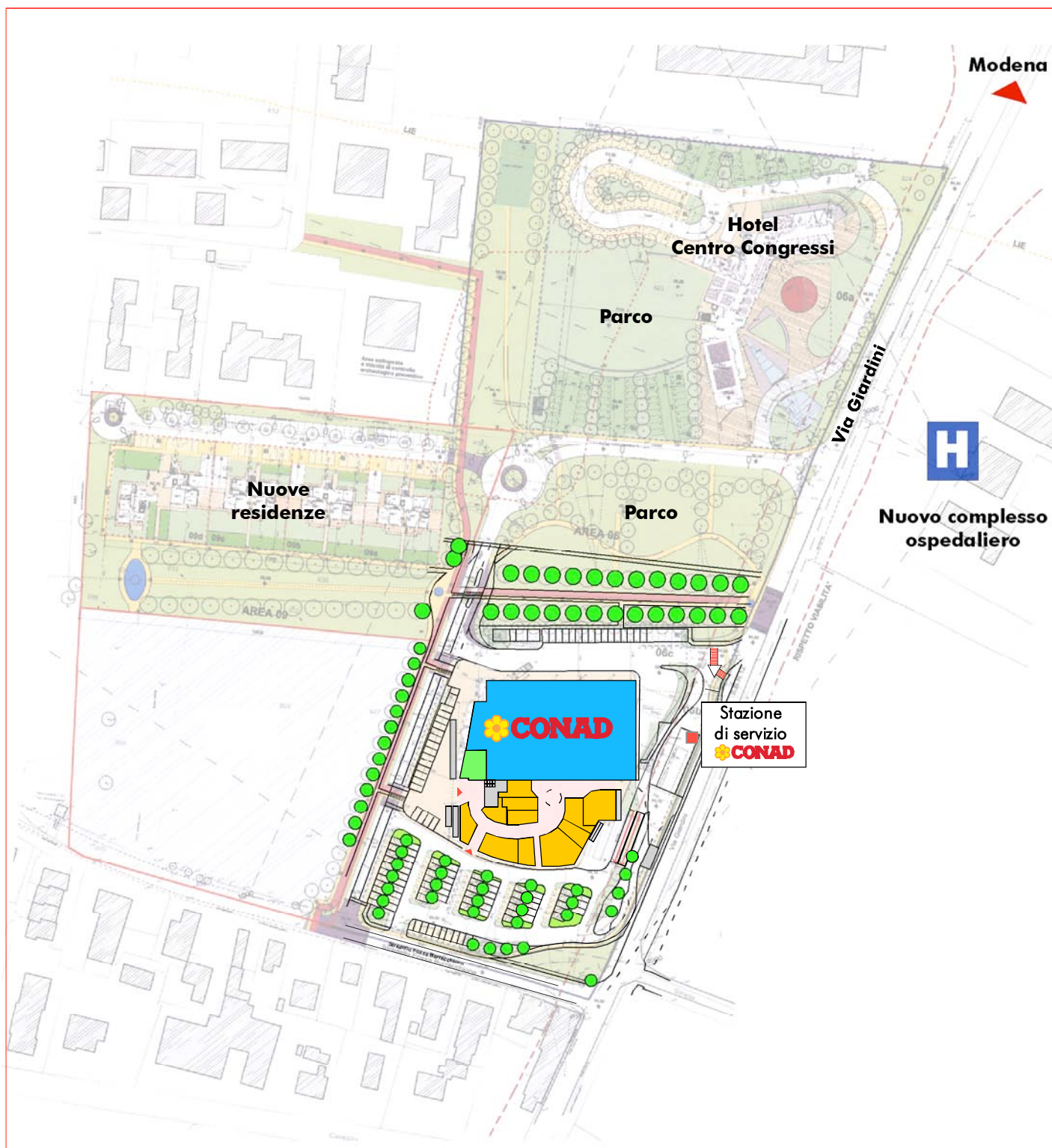
## Caratteristiche del Centro Commerciale

Il Centro Commerciale Baggiovara si sviluppa su due piani e ospita diverse funzioni e attività sia commerciali che di servizio.

La superficie lorda affittabile complessiva (G.L.A.) è di circa 5.200 mq ed è costituita da:

- un supermercato alimentare ad insegna Conad di 1.500 mq di area vendita,
- 18 attività commerciali, di ristorazione e di servizio, di cui 5 al primo piano;
- una stazione di servizio/distributore carburanti auto ad insegna Conad.

I posti auto saranno 250 di cui 142 seminterrati.



# Ubicazione



L'area su cui sorge il Centro Commerciale Baggiovara si trova nel quadrante sud della città di Modena, in prossimità del nuovo ospedale civile e si affaccia sulla SS n°12 (dell'Abetone e del Brennero) conosciuta anche come via Giardini.

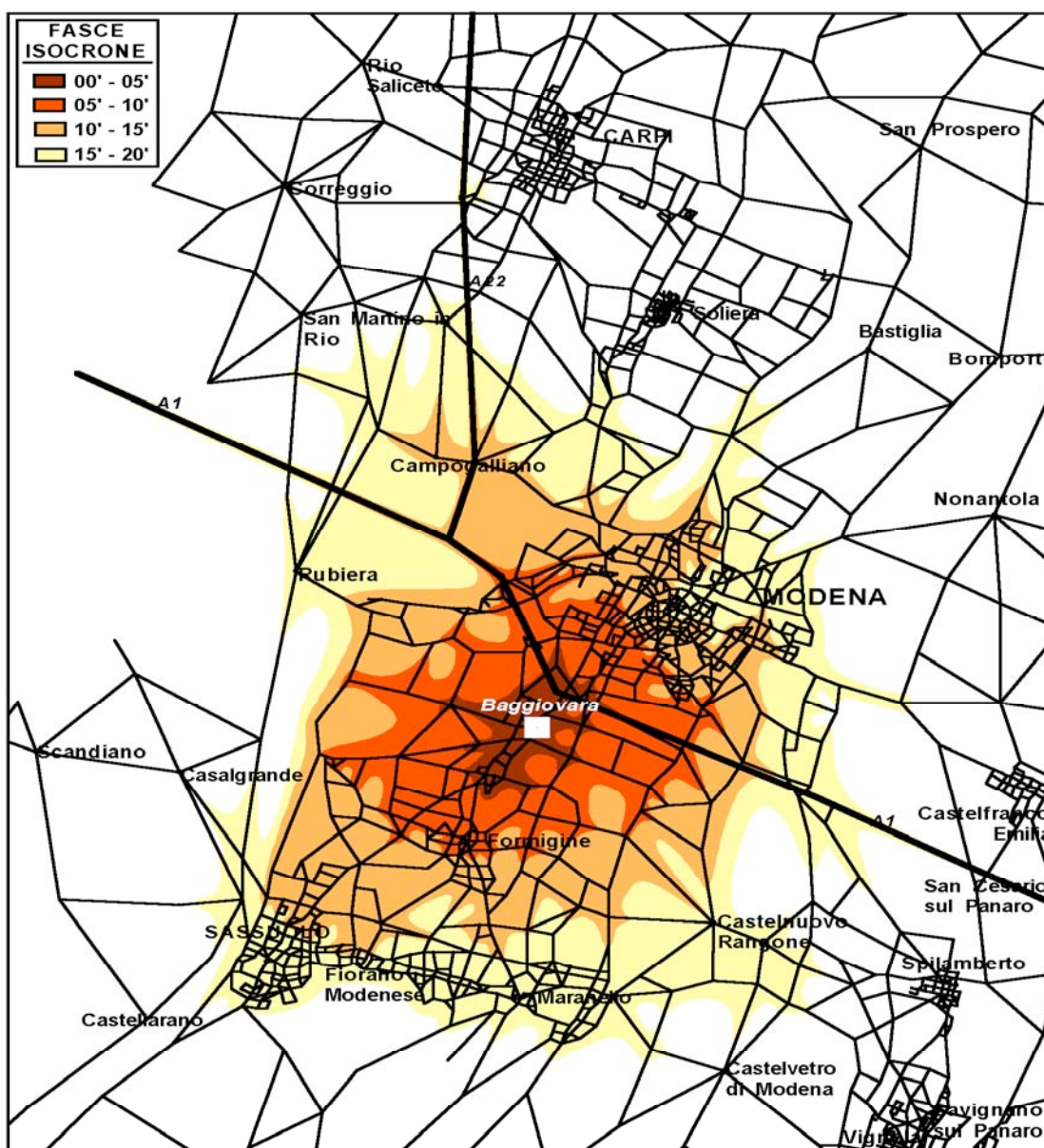


## Il Mercato

Il bacino d'utenza potenziale del complesso commerciale è stato individuato, in via prudentiale, ad una distanza di 10' in auto.

Come si evince dalla sottostante tabella riepilogativa delle isocrone, i residenti nei 10' sono circa 66.000.

POPOLAZIONE RESIDENTE					
<b>Singole isocrone</b>			<b>Isocrone cumulate</b>		
fasce	n° abitanti	%	fasce	n° abitanti	%
00'-05'	8.479	2,6	nei 10'	65.861	20,1
05'-10'	57.382	17,5	nei 20'	328.048	100,0
10'-15'	114.699	35,0			
15'-20'	147.488	45,0			
Totale	328.048	100,0			



Informazioni, elaborazioni e stime a cura della società di Ricerche di Mercato



E' importante però evidenziare che il Centro Commerciale, pur rappresentando una realtà di "vicinato" per le sue ridotte dimensioni e per le strutture commerciali già insediate sul territorio di Modena, può beneficiare enormemente del passaggio generato dal limitrofo ospedale, che per le sue dimensioni si configura come uno dei più importanti dell'Emilia.

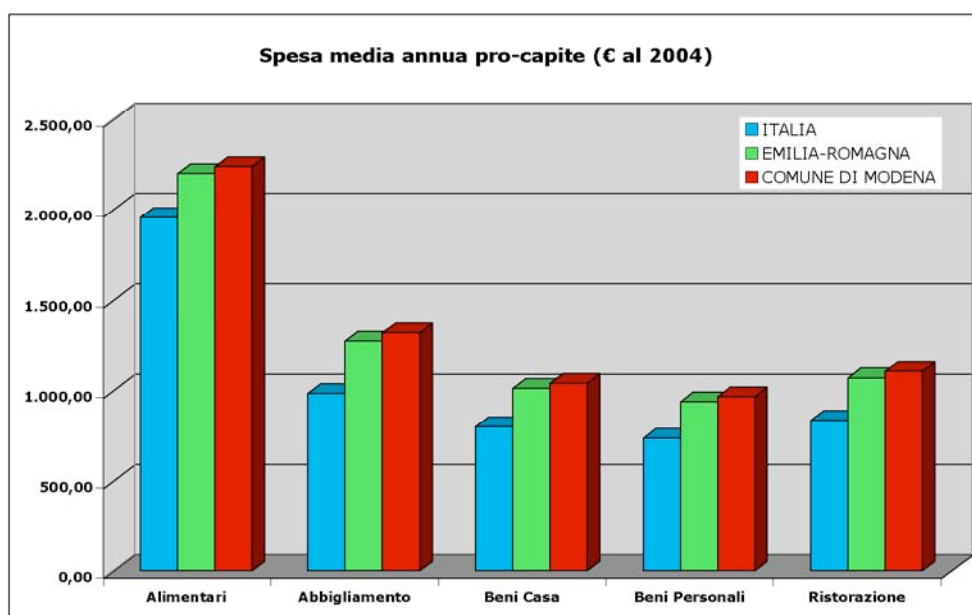
L'ospedale si sviluppa su una superficie di oltre 94.000 mq, ha 595 posti letto, 129 ambulatori e un parcheggio di circa 1.600 posti auto. A complesso terminato occuperà circa 300 dipendenti.

L'analisi di mercato effettuata sul bacino d'utenza mette in evidenza alcuni dati estremamente interessanti.

**La spesa media annua pro-capite** è superiore sia alla media italiana che a quella della regione Emilia Romagna in tutti i comparti merceologici: il totale dei consumi è **superiore rispetto a quello nazionale del 24% circa**.

Il consumo medio pro-capite è stato stimato (dalla Società SINCRON INOVA) come segue:

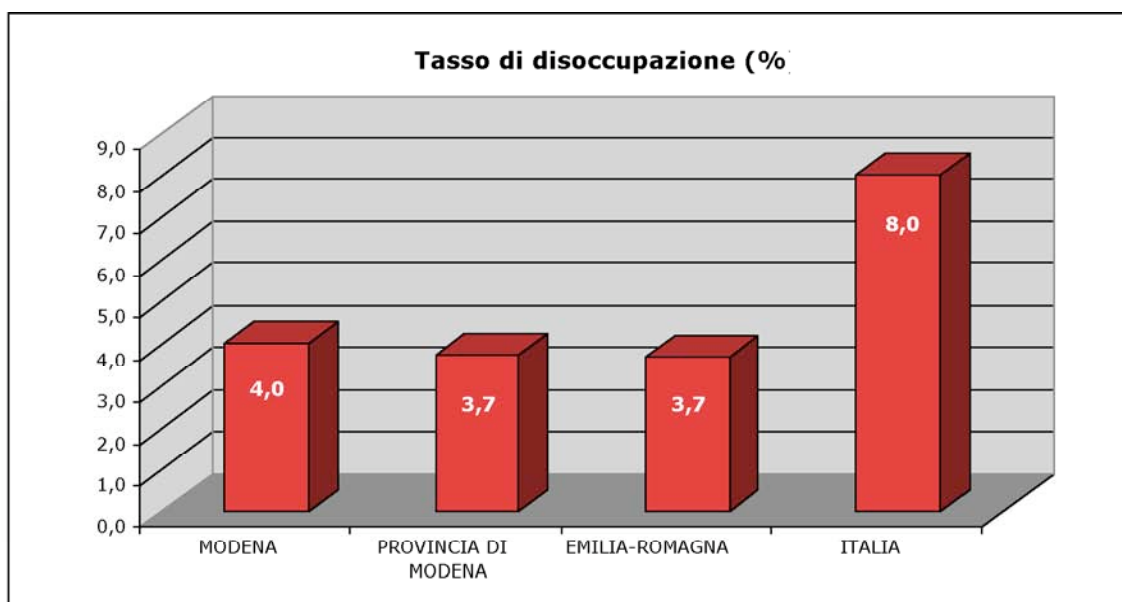
<b>SPESA MEDIA PRO-CAPITE (euro al 2004)</b>			
<b>consumi per</b>	<b>ITALIA</b>	<b>EMILIA-ROMAGNA</b>	<b>COMUNE DI MODENA</b>
Alimentari	1.954,00	2.200,00	2.236,00
Abbigliamento	983,00	1.270,00	1.316,00
Beni Casa	800,00	1.010,00	1.040,00
Beni Personali	734,00	936,00	965,00
Ristorazione	833,00	1.070,00	1.105,00
<b>Totale Consumi</b>	<b>13.301,00</b>	<b>16.094,00</b>	<b>16.500,00</b>
<b>Totale Reddito</b>	<b>15.306,00</b>	<b>18.372,00</b>	<b>20.552,00</b>



Il reddito pro-capite è allineato con quello regionale e superiore a quello medio nazionale del 34%.

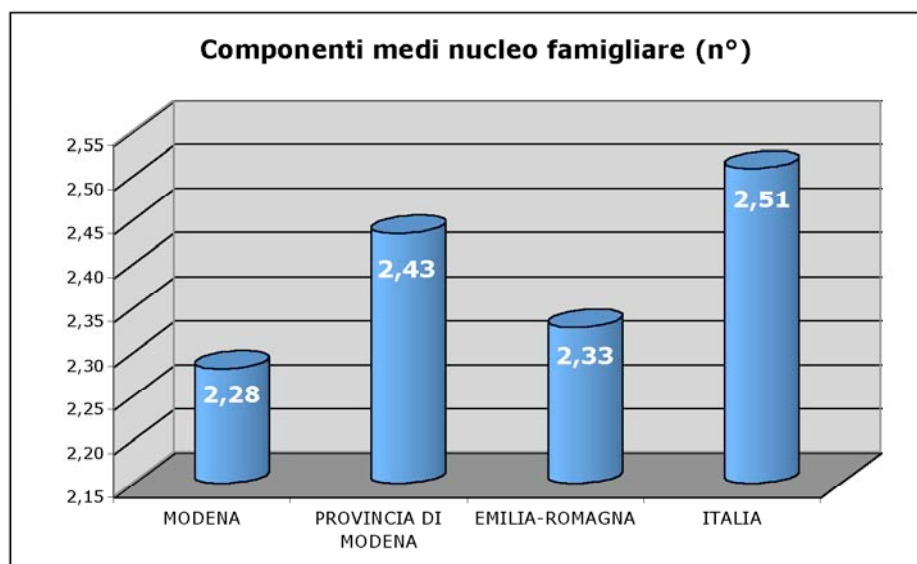
Il tasso di disoccupazione rispetto alla popolazione attiva è molto basso (4,0%) e di gran lunga inferiore rispetto alla media nazionale (8%).

OCCUPAZIONE	COMUNE DI MODENA	PROVINCIA DI MODENA	REGIONE EMILIA-ROMAGNA	ITALIA
occupati	81.361	306.253	1.863.060	22.528.119
disoccupati	3.414	11.893	71.531	1.967.614
attivi	84.775	318.146	1.934.591	24.495.733
non attivi	95.335	341.779	2.216.778	33.966.642
popolazione 2004	180.110	659.925	4.151.369	58.462.375
TASSO DI DISOCCUPAZIONE (%)	4,0	3,7	3,7	8,0

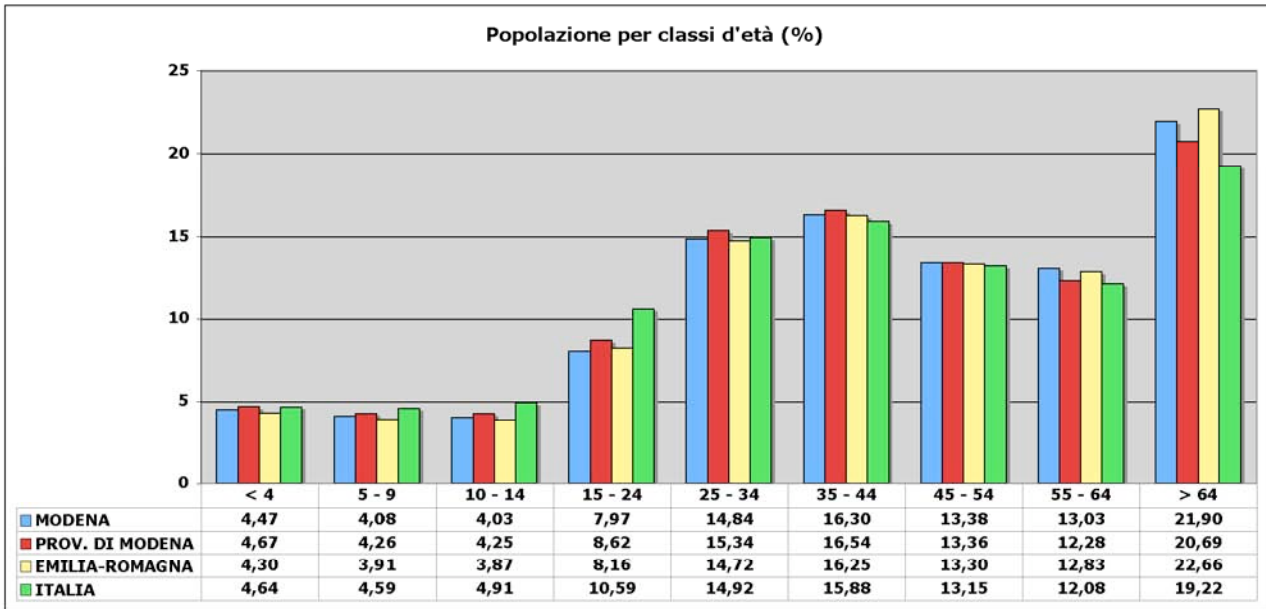


Il nucleo familiare medio ha una composizione leggermente inferiore sia a quella regionale che a quella nazionale.

POPOLAZIONE PER SESSO - FAMIGLIE	COMUNE DI MODENA	PROVINCIA DI MODENA	REGIONE EMILIA-ROMAGNA	ITALIA
popolazione al 2004	180.110	659.925	4.151.369	58.462.375
maschi (al 2004)	86.661	323.628	2.021.500	28.376.804
% maschi	48,1	49,0	48,7	48,5
famiglie (al 2004)	78.962	271.130	1.783.689	23.310.604
componenti medi per famiglia	2,28	2,43	2,33	2,51

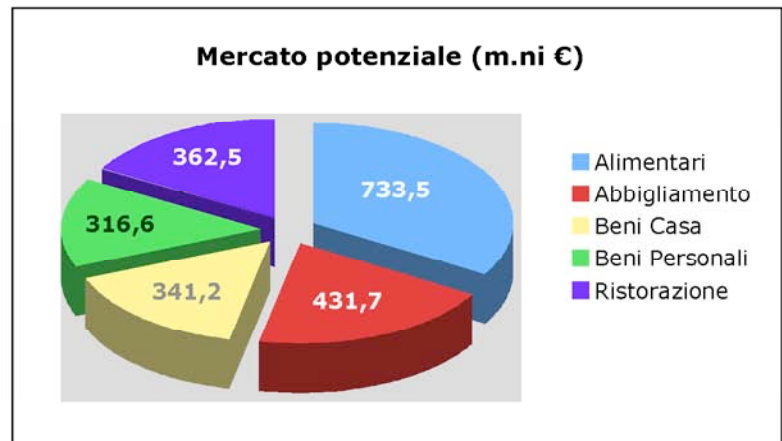


La composizione della popolazione per classi di età evidenzia indici leggermente superiori alla media nazionale nelle classi superiori ai 35 anni, mentre presenta indici leggermente più bassi rispetto alla media nazionale nelle fasce di età più giovani, soprattutto nella classe fra i 10 e 24 anni.

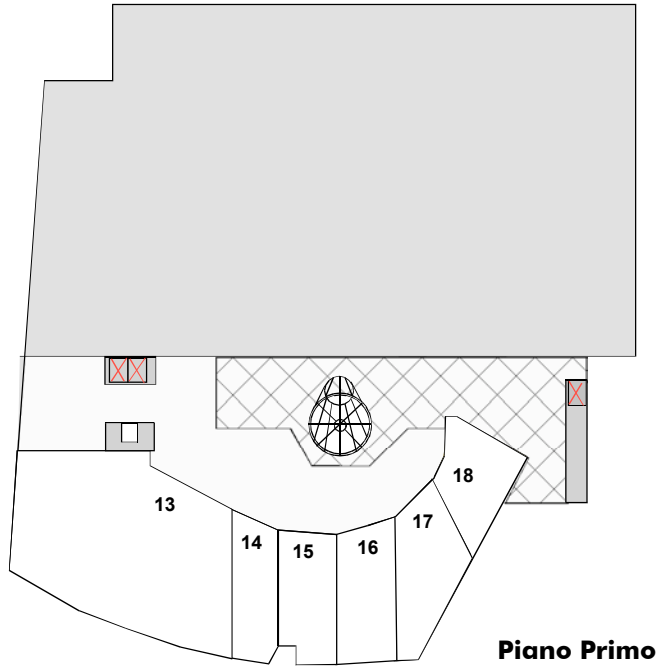


Il mercato potenziale dei consumi nell'area considerata dei 20', presenta valori importanti desumibili dalla tabella sottostante ripartita per raggruppamenti merceologici.

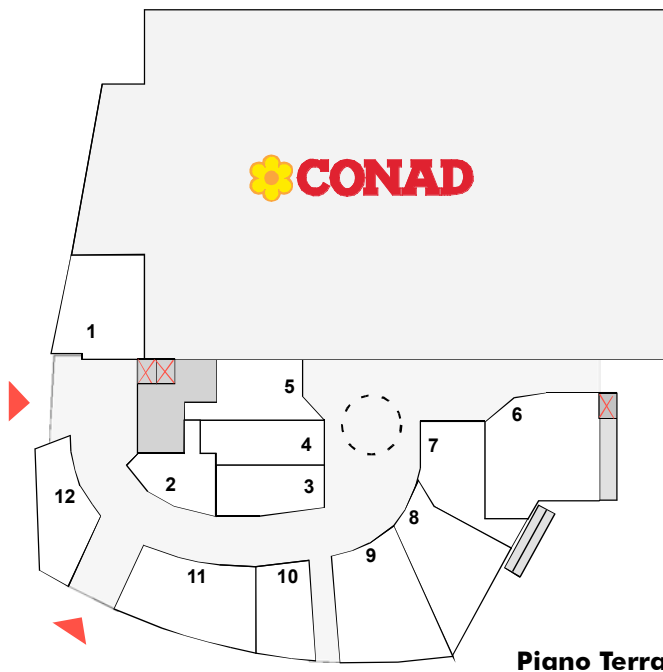
<b>MERCATO POTENZIALE consumi per</b>	<b>m.ni € 2004</b>
Alimentari	733,5
Abbigliamento	431,7
Beni Casa	341,2
Beni Personali	316,6
Ristorazione	362,5

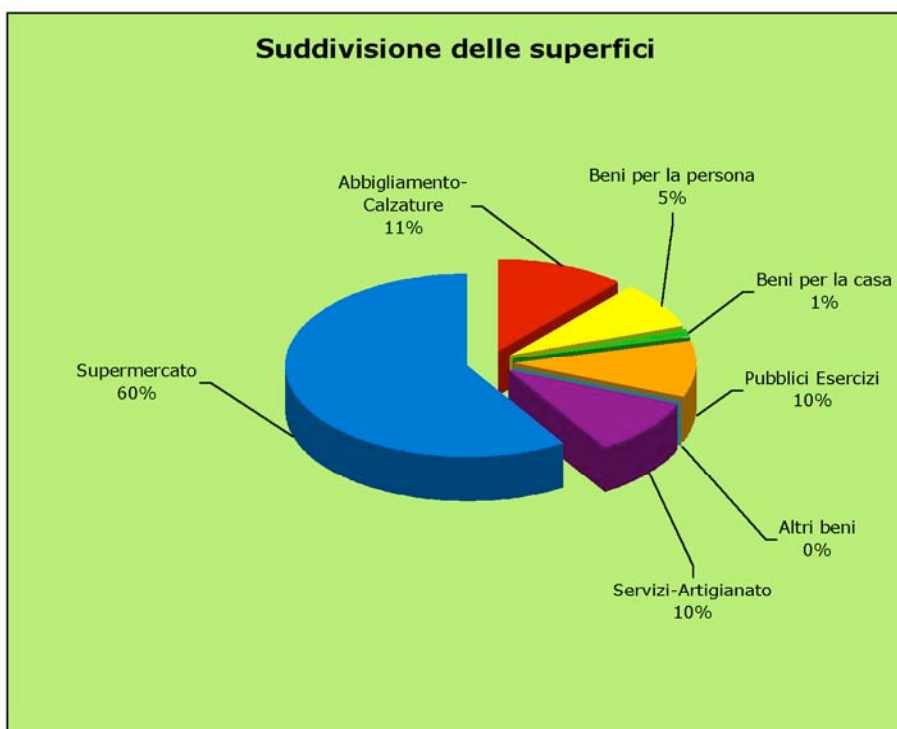


# Pianta del centro e insegne



unità	Merceologia	Insegna
1	Bar	Caffè Cagliari
2	Agenzia viaggi	Allegro tour
3	Oreficeria	E' oro
4	Oggettistica	Eurocity
5	Parafarmacia	Conad
6	Banca	Emilbanca
7	da definire	da definire
8	Valigeria e pelletteria	Marchesi
9	Abbigliamento	Vestium
10	Abbigliamento bambino	Primissimi
11	Libreria	Libreria Mondadori
12	Intimo	Voglia di Intimo
13pp	Ristorazione	Baobab
14pp	da definire	da definire
15pp	Parrucchiere	Grandi Parrucchieri
16pp	Solarium Estetica	Grandi Solarium
17pp	da definire	da definire
18pp	Tabacchi e Edicola	Turrini e Sechi





**superficie complessiva ("affittabile")**

**5.200 mq**

● **così suddivisa:**

**attività  
(negozi, pubblici esercizi,  
servizi)**

**n° 18**

**posti auto  
nei parcheggi  
n° 250**

**di cui:**

**142  
nel parcheggio  
interrato**

Il centro ha aperto a **Maggio 2008**

**Promotore**

**ESTENSE** spa  
Società del gruppo  
**NORDICONAD**

**Commercializzazione  
(e informazioni)**

**CBRE** | **ESPANSIONE  
COMMERCIALE**  
CB RICHARD ELLIS

via G. Galilei, 220  
41100 Modena  
tel +39 059 2924811  
fax +39 059 355076  
internet: [www.cbre-espansione.com](http://www.cbre-espansione.com)

Questo documento non è contrattuale.

Le informazioni che contiene hanno solo un carattere indicativo e potranno subire modifiche nel corso della realizzazione del progetto