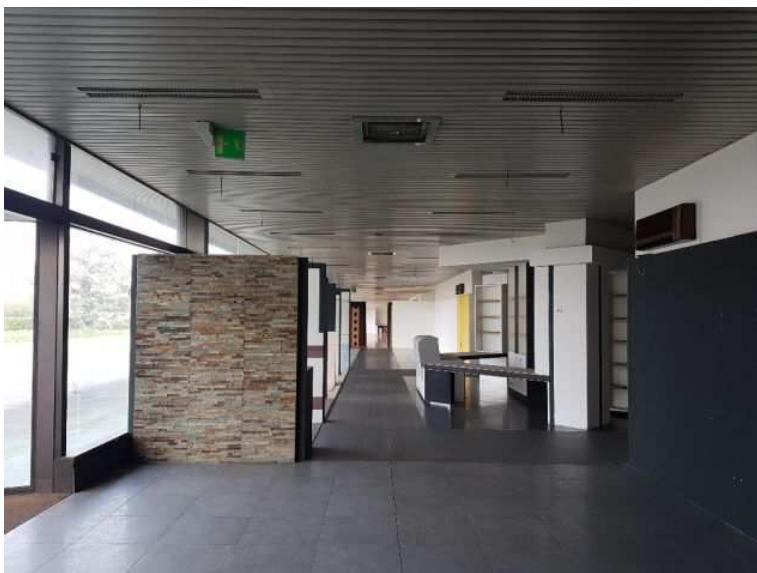


Locali commerciali su Cispadana collegati a Ligabue shopping center



Luogo **Emilia-Romagna, Guastalla**
<https://www.annunciici.it/x-453145-z>



L'immobile, collocato in una posizione strategica, ha accesso diretto sulla Strada Cispadana e si trova a breve distanza sia dal centro del paese che dall'abitato di Guastalla. È raggiungibile:

- da Parma, Mantova e Suzzara mediante Strada Cispadana
- da Reggio nell'Emilia, mediante la S.S 63
- dall'A22 (Modena - Brennero), uscite Pegognaga (18km), Reggiolo/Rolo (10 km) o Carpi
- dall'A1 (Mi-Ro), uscite Reggio nell'Emilia (20km), Terre di Canossa (13km) o Parma (24km)

L'Autostrada Regionale Cispadana, i cui lavori avranno inizio nel 2019, è la nuova infrastruttura che collegherà il casello Reggiolo-Rolo dell'A22 alla barriera di Ferrara Sud sull'A13. Attualmente il traffico giornaliero medio (TGM) si attesta a 24.000 veicoli, destinato ad arrivare a breve fino a 44.000 veicoli giorno.

Dal punto di vista dei collegamenti aeroportuali, l'immobile è servito dagli aeroporti di

- Parma (accordo Etihad cargo come transit point per Malpensa), Bologna (20 min. AV + monorotaia), Montichiari (BS), Verona, Bergamo e Milano

Uno scalo merci ferroviario (San Giacomo di Guastalla) ed uno scalo fluviale sul fiume Po (Boretto), entrambi a brevissima distanza, completano questo quadro di eccellente viabilità. La stazione AV Mediopadana si trova a meno di 20 min.

Dal punto di vista culturale l'immobile è situato a pochi minuti da Palazzo Bentivoglio sede della mostra permanente del pittore Ligabue, dal museo di Peppone e Don Camillo a Brescello e da quello di Zavattini a Luzzara nonché dal museo della moto a Guastalla.

Il complesso immobiliare sorge al confine col Centro Commerciale Ligabue (multisala UCI, Famila,

Deichmann calzature, Yamamay, Casa Sushiko, Game 7, Ecrù, Takko fashion, 3ndgeneration, pizzeria Patisca, Patisca, Stile, auto, commercio di tutto, ecc...).

Oltre all'ingresso sulla Cispadana, è previsto quanto di sotto verso il centro commerciale, su quale ci sono due attraversi pedonali e parcheggi dedicati ad un totale di parcheggi attualmente sono 330 ubicati su un'area di ca. 25.000 mq.

La piastra commerciale posta sul versante nord si presta ad ospitare studi di professionisti, terziario, uffici ovvero attività di servizio alla persona o poliambulatori. Generalmente gli uffici sono già cablati e dotati di pompa di calore climatizzatore. Le numerose vetrate fronte Cispadana sono invece dedicate alla realizzazione di show room che per attività di RISTORAZIONE essendo permesse tutte le attività di commestibilità al pubblico di cibo e bevande. In caso di necessità si possono concedere l'utilizzo di un dehors in esclusiva. Esiste un'ampia show room già attrezzata così come una zona

Locali commerciali su Cispadana collegati a Ligabue center
shopping https://www.annunciici.it/x-453145-



Locali commerciali su Cispadana collegati a Ligabue center
shopping https://www.annunciici.it/x-453145-



Locali commerciali su Cispadana collegati a Ligabue center
shopping https://www.annunciici.it/x-453145-



Locali commerciali su Cispadana collegati a Ligabue center
shopping https://www.annunciici.it/x-453145-



Locali commerciali su Cispadana collegati a Ligabue center
shopping https://www.annunciici.it/x-453145-

ristorazione con tutte le predisposizioni o le attrezzature necessarie (cucina, degrassatore, canne fumarie, depuratore, spogliatoio, banco frigo ecc.) Eccellente ubicazione anche per svolgere attività con merci ingombranti quali mobilifici, commercio di materiale edile, elettrico, idraulico, concessionarie auto e moto. In questi ultimi casi esistono deroghe particolari che consentono lo svolgimento dell'attività fino a mq 2.000 ca. di superficie di vendita, altrimenti ridotta a 800 mq in tutti gli altri casi. Non esistono invece limitazioni allo svolgimento di attività di ristorazione in quanto non "assorbono" superficie di vendita.

L'immobile è servito da un impianto fotovoltaico a tetto della potenza di ca. 1Mwp. È possibile realizzare un SEU (sistema efficiente di utenza) per il drastico contenimento delle spese energetiche. Davanti allo stabile transita la linea in fibra ottica per le telecomunicazioni. Tra gli altri servizi dell'immobile ricordiamo l'impianto antincendio ad anello nonché l'impianto di allarme.

Sulla base di specifiche necessità si potranno prevedere miglioramenti alla struttura del fabbricato.

Chiudi

Tel: 3487906781