

## Locali commerciali, ristorazione, uffici su Cispadana vicino a Ligabue shopping (2.900)



**Luogo Emilia-Romagna, Gualtieri**  
<https://www.annuncici.it/x-465249-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.

Oltre all'area della Cisalpina, il resto dell'area verso il centro commerciale di viale ci si sposta attraverso un grande parcheggio coperto ad un piano. I 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, spazi espositivi, ristorazione, uffici o varie attività di servizio alla persona oppure ambulatori. Generalmente gli uffici sono già cablati e dotati di pompa aria e climatizzatore. Le numerose vetrate fronte Cispadana sono invece adatte sia per la realizzazione di show room che per attività di RISTORAZIONE essendo permette tutte le attività di somministrazione al pubblico di cibo e bevande. In caso di necessità possiamo concedere l'utilizzo di un dehors in esclusiva. Esiste un'ampia show room già attrezzata così come una zona

commerciali  
ffici      su  
a Ligabuee  
i.it/x-465249-  
i.it/x-465249-  
commerciali  
ffici      su  
a Ligabuee  
i.it/x-465249-  
i.it/x-465249-  
commerciali  
ffici      su  
a Ligabuee  
i.it/x-465249-  
i.it/x-465249-



Locali commerciali in ristorazione, uffici su Cispadana vicino a Ligabue shopping  
<https://www.annunci.it/x-465249->



Z	<p>Locali commerciali, uffici su ristorazione, uffici su Cispadana vicino a Ligabue shopping</p> <p><a href="https://www.annunci.it/x-465249-">https://www.annunci.it/x-465249-</a></p>
---	---



Locali commerciali su  
ristorazione, uffici  
Cispadana vicino a Ligabue  
shopping  
<https://www.annunci.it/x-465249->  
Z

---

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