

Locali commerciali, ristorazione, uffici direzionale collegati a shopping center



Luogo **Emilia-Romagna, Gualtieri**
<https://www.annuncici.it/x-54209-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.~~

Il nuovo **Mercedes-Benz C126**, con la sua **auto**, **business**, **commerciale**, **più** **meno** dal **disegno** **del** **tempo**.



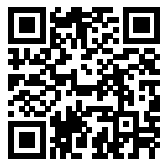



Oltre all'ingresso sulla Cisa, anche previsto il posto invest quello diretto verso il Centro Commerciale Ligabue, al quale si collega il nuovo l'autostrada parcheggio, nel caso di uso più parcheggio attualmente sono 330 ubicati su un'area di ca. 33.000 mq.

La piastra commerciale posta sul versante nord si presta ad ospitare studi di professionisti, terziario, uffici ovvero attività di servizio alla persona (camminatori). Generalmente gli uffici sono già calati e dotati tutti di pompa di calore-climatizzatore. Le numerose vetrate fronte Cispadana sono invece dedicate sia per la realizzazione di show room che per attività di RITORAZIONE essendo permesse 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 ristorazione, uffici collegati a shop



Locali commerciali, ristorazione, uffici direzionali collegati a shopping center
<https://www.annunci.it/x-54209-z>



Locali commerciali,
ristorazione, uffici direzionali
collegati a shopping center



Locali commerciali,
ristorazione, uffici direzionali
collegati a shopping center



Locali commerciali,
ristorazione, uffici direzionali
collegati a shopping center



La piastra con
unici ovvero
dotati tutti di
s per la re
attività di con
l'utilizzo di un



mercato postale
a di servizio
a di calore
zione di show
strazione al p
or in esclusiva



<http://www.dannone.it/x-54209-z>
 centro di shopping
 direzione
 shopping
 centro



<http://www.gemini.it/x-54209-z>
 Ripolizzone Off. direzioneale
 cattedrale a shopping center
 Lecco



<https://www.bimbanco.it/x-54209-z>



Locali commerciali,
uffici direzionale
ristorazione, collegati a shopping center
cabati e dove tutte le zone
erzorio, cabati e dove tutte le zone

ristorazione con tutte le predisposizioni o le attrezzature necessarie (cucina, degrossatore, 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.

Gli usi consentiti dal vigente RUE sono estremamente ampi e coprono quasi ogni genere di attività.

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.

Tel: 3487906781