



VIA CIVETTA 39

Vivi il tuo domani

Powered by



Un'iniziativa:
REX S.r.l.

Ufficio vendite



Nel tranquillo contesto residenziale di Borgo Fondo Reno, a pochi minuti dal centro di Ferrara, Via Civetta 39 ospita un intervento di nuova costruzione che interpreta in chiave moderna il concetto di casa.

Le tre villette plurifamiliari si distinguono per un’architettura essenziale e curata, fatta di volumi netti, linee pulite e materiali scelti con attenzione per garantire prestazioni elevate e un’estetica raffinata. Tutte le unità, in classe energetica A4, sono dotate di giardino privato e posto auto, pensate per offrire comfort e indipendenza in un contesto sereno e ben servito.

Gli spazi interni sono progettati per accogliere la quotidianità con funzionalità e luminosità: ambienti versatili e moderni, ideali per chi cerca equilibrio tra intimità e convivialità.



Caratteristiche tecniche	
Settore	Residenziale
Tipologia	Villette a schiera
Classe Energetica	A4
Unità Disponibili	3
Giardino	Sì
Posto auto	Sì
Balcone - Terrazzo	No
Contratto	Vendita
Disponibilità	2026

Planimetria generale

Inquadramento

Le tre unità indipendenti sono progettate secondo i più alti standard energetici (classe A4) e costruite con materiali selezionati per garantire durabilità, estetica e sostenibilità. Ogni abitazione dispone di giardino privato e posto auto, offrendo uno stile di vita che valorizza sia l'autonomia che il benessere quotidiano.

L'integrazione di soluzioni a basso impatto ambientale e la vicinanza a servizi essenziali come scuole e trasporti rendono questo intervento un perfetto equilibrio tra tranquillità, modernità e qualità della vita.



Piano Terra e Primo

Piante d'insieme

Le residenze di Via Civetta 39 sono pensate per offrire ambienti equilibrati e accoglienti, distribuiti su due livelli. Al piano terra si sviluppa la zona giorno, con spazi ampi e luminosi che dialogano con l'esterno grazie alla presenza di grandi aperture e accesso diretto al giardino privato.

Al piano primo, la zona notte si configura come un rifugio di quiete e benessere. Le camere, ariose e ben orientate, garantiscono privacy e comfort, con finiture curate e dettagli studiati per favorire un'abitabilità elegante e contemporanea.

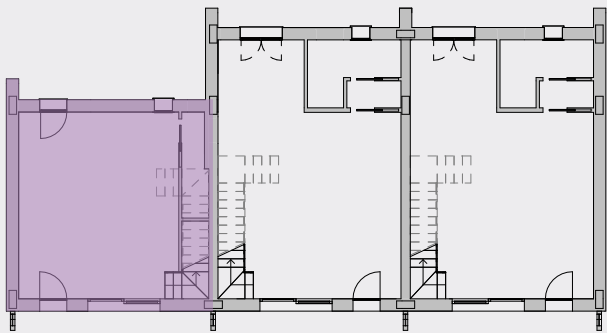




Esplora il progetto nel dettaglio,
scopri le singole unità e
lasciati conquistare

Unità Immobiliare 1

Piano Terra e Primo
100 mq comm.
218.000 €



Taglio immobile	Villetta
Giardino privato	Sì
Terrazzo - Balcone	No
Classe energetica	A4



- 1 Zona giorno - 32.65 mq

2 Ripostiglio - 1.43 mq

3 Giardino privato
- 4 Disimpegno - 1.84 mq

5 Letto singola - 9.16 mq

6 Bagno - 5.41 mq

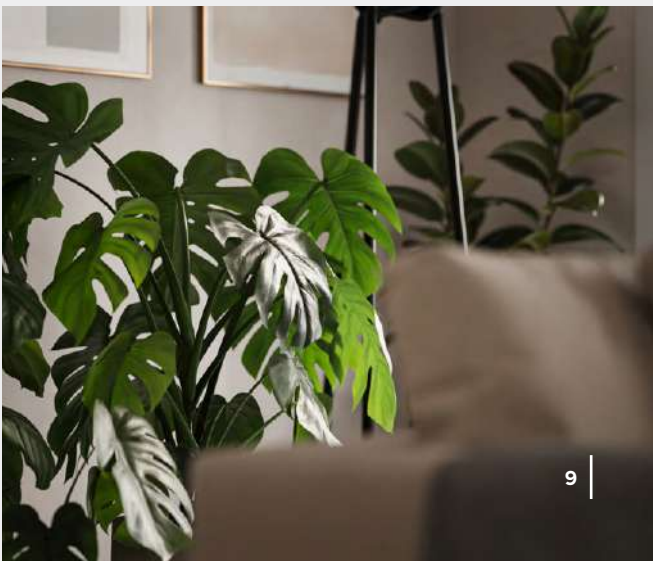
7 Matrimoniale - 15.94 mq

Scopri le nostre proposte di design per questi ambienti!

Soggiorno

La proposta di design presentata è stata sviluppata utilizzando i seguenti materiali:

- **Pavimentazione:** modello Vero di Marazzi, colore Castagno
 - **Divano:** modello Louis di Meridiani
 - **Tavolino da caffè:** modello Louisa di Molteni&C
- **Illuminazione a soffitto:** modello Ambrosia di Marset
 - **Tappeto:** modello Rolf di Fabula Linving
 - **Arredi appendiabiti:** modello Knit di Hay



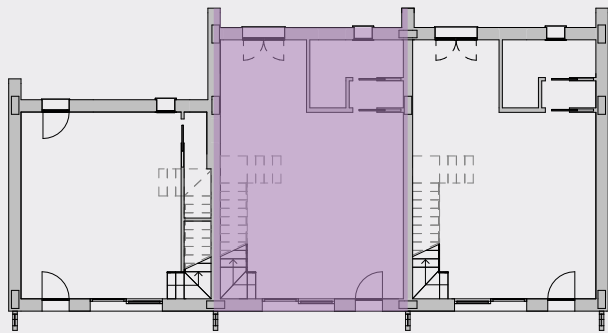
Art Direction,
Interior Design,
Visual & Render
by



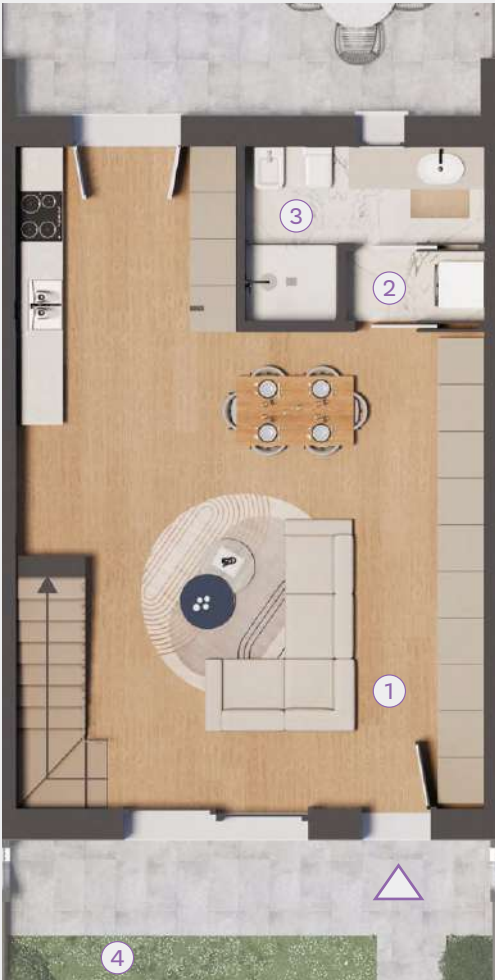
www.rexitalia.it

Unità Immobiliare 2

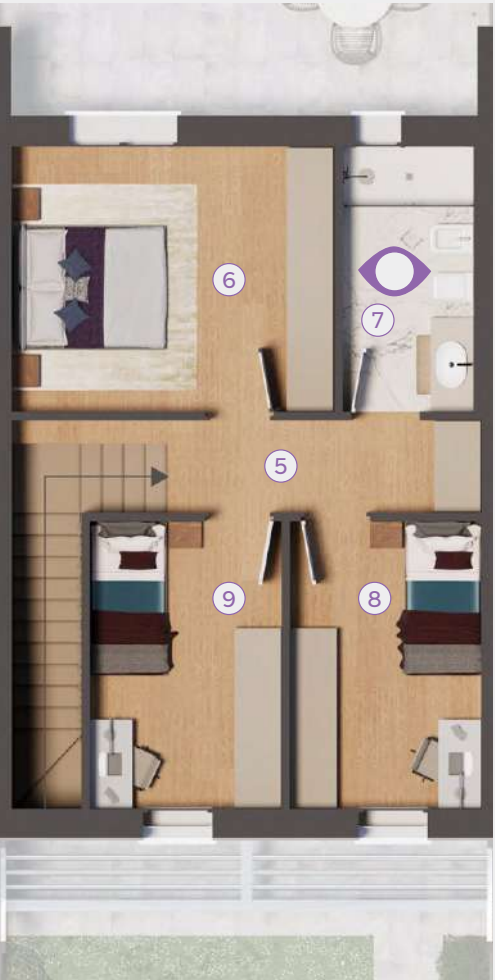
Piano Terra e Primo
125 mq comm.
268.000 €



Taglio immobile	Villetta
Giardino privato	Sì
Terrazzo - Balcone	No
Classe energetica	A4



- 1 Zona giorno - 39.15 mq
- 2 Antibagno - 1.61 mq
- 3 Bagno - 5.11 mq
- 4 Giardino privato



- 5 Disimpegno - 4.88 mq
- 6 Matrimoniale - 14.43 mq
- 7 Bagno - 5.86 mq
- 8 Letto singola - 9.28 mq
- 9 Letto singola - 9.31 mq

Scopri le nostre proposte di design per questi ambienti!

Bagno

La proposta di design presentata è stata sviluppata utilizzando i seguenti materiali:

- Pavimentazione: modello MyStone Ceppo di Gré di Marazzi
- Rivestimento a parete: modello Wish di Ragno Ceramiche
- Sanitari: modello Happy D.2 di Duravit
- Lavabo: modello Ambrosia di Marset
- Mobile a parete: modello Ketho.2 di Duravit
- Placca scarico sanitari: modello AW2 Inox di Laufen



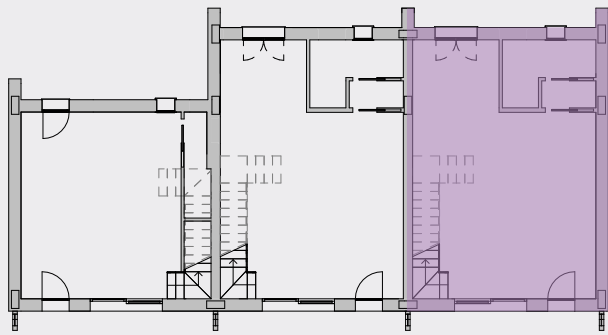
Art Direction,
Interior Design,
Visual & Render
by



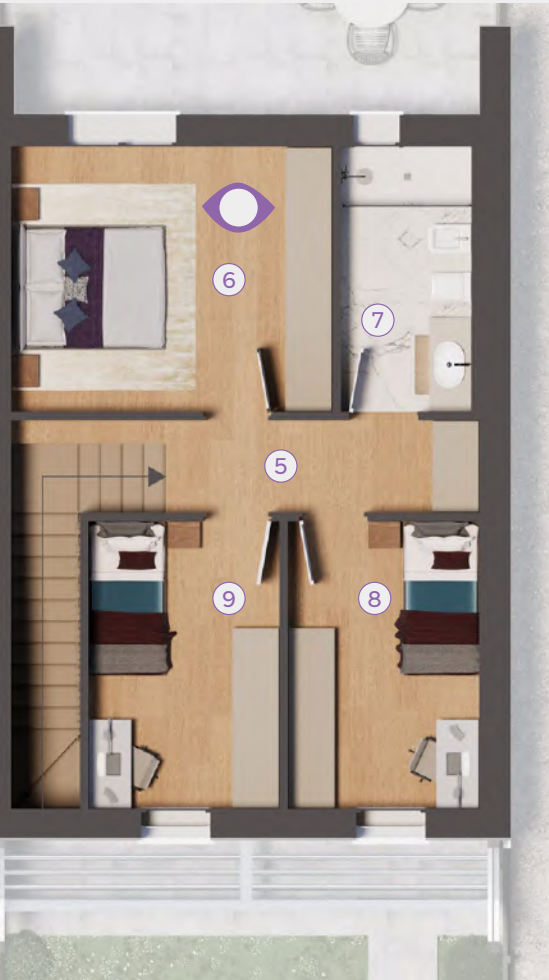
www.rexitalia.it

Unità Immobiliare 3

Piano Terra e Primo
125 mq comm.
268.000 €



- 1 Zona giorno - 39.20 mq
- 2 Antibagno - 1.61 mq
- 3 Bagno - 5.11 mq
- 4 Giardino privato



- 5 Disimpegno - 4.89 mq
- 6 Matrimoniale - 14.43 mq
- 7 Bagno - 5.86 mq
- 8 Letto singola - 9.31 mq
- 9 Letto singola - 9.31 mq

Scopri le nostre proposte di design per questi ambienti!

Matrimoniale

La proposta di design presentata è stata sviluppata utilizzando i seguenti materiali:

- Pavimentazione: modello Vero di Marazzi, colore Castagno
- Letto: modello Honey di Molteni&C
- Comodini: modello Fina Nightstand di Gazzda
- Illuminazione pendente: modello Akari di Vitra
- Quadri parete: modelli Shapes and Lines di Desenio
- Illuminazione a parete: modello Chic di LedsC4



Art Direction,
Interior Design,
Visual & Render
by



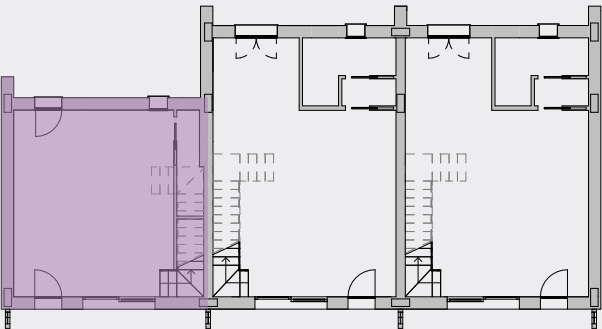
www.rexitalia.it



Approfondisci il progetto,
esplora tutti i disegni tecnici
per comprendere al meglio gli spazi

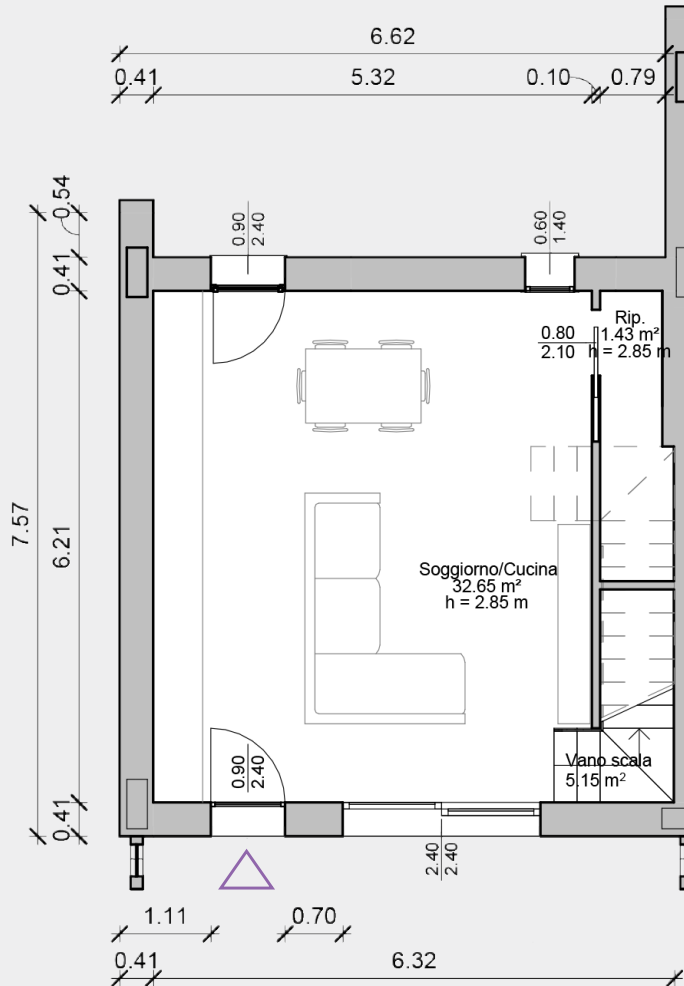
Unità Immobiliare 1

Piano Terra e Primo
100 mq comm.
218.000 €

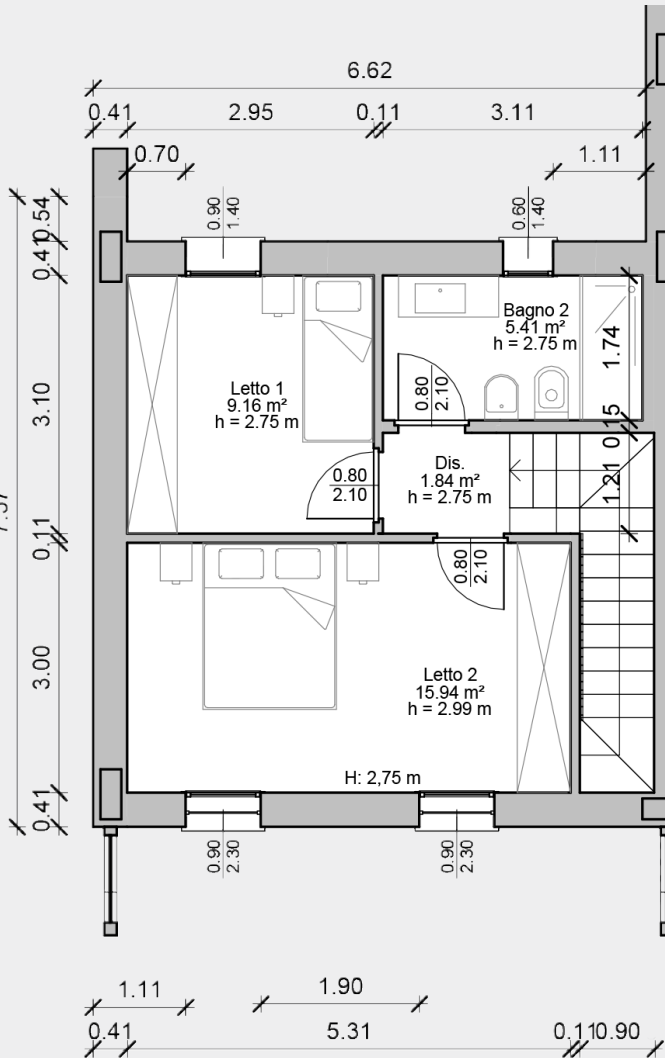


Taglio immobile	Villetta
Giardino privato	Sì
Terrazzo - Balcone	No
Classe energetica	A4

Piano Terra

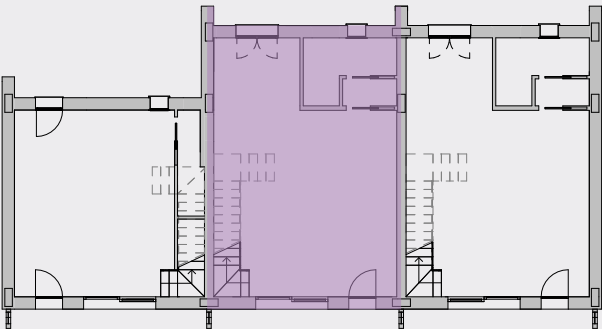


Piano Primo



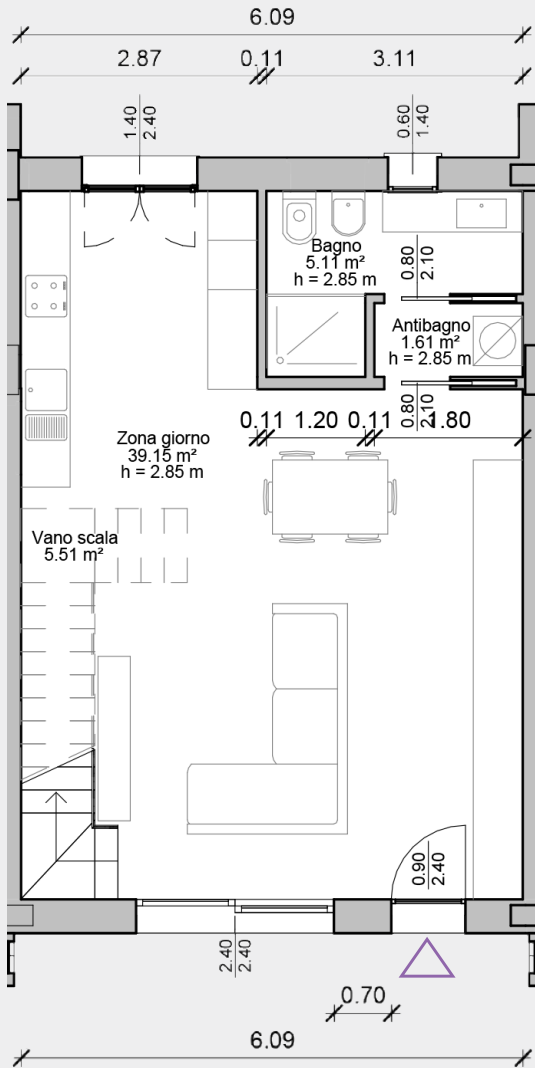
Unità Immobiliare 2

Piano Terra e Primo
125 mq comm.
268.000 €

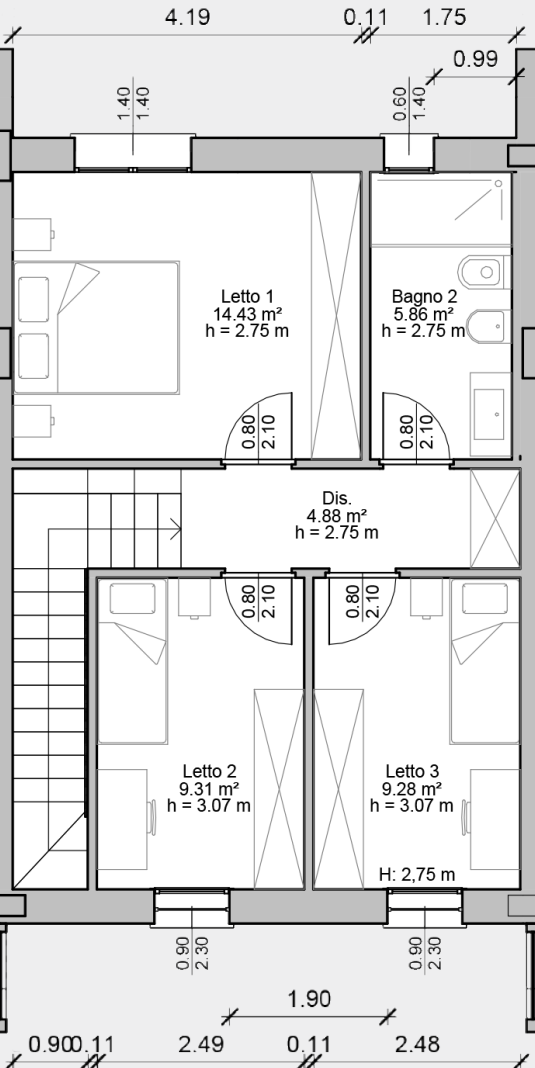


Taglio immobile	Villetta
Giardino privato	Sì
Terrazzo - Balcone	No
Classe energetica	A4

Piano Terra

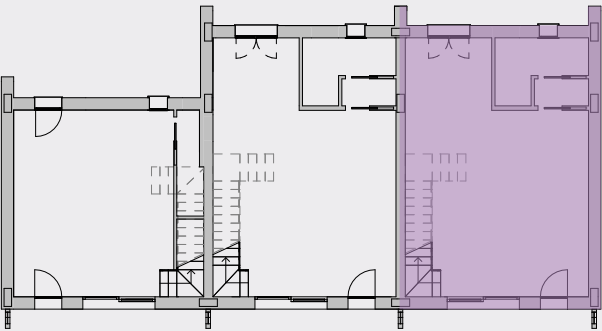


Piano Primo



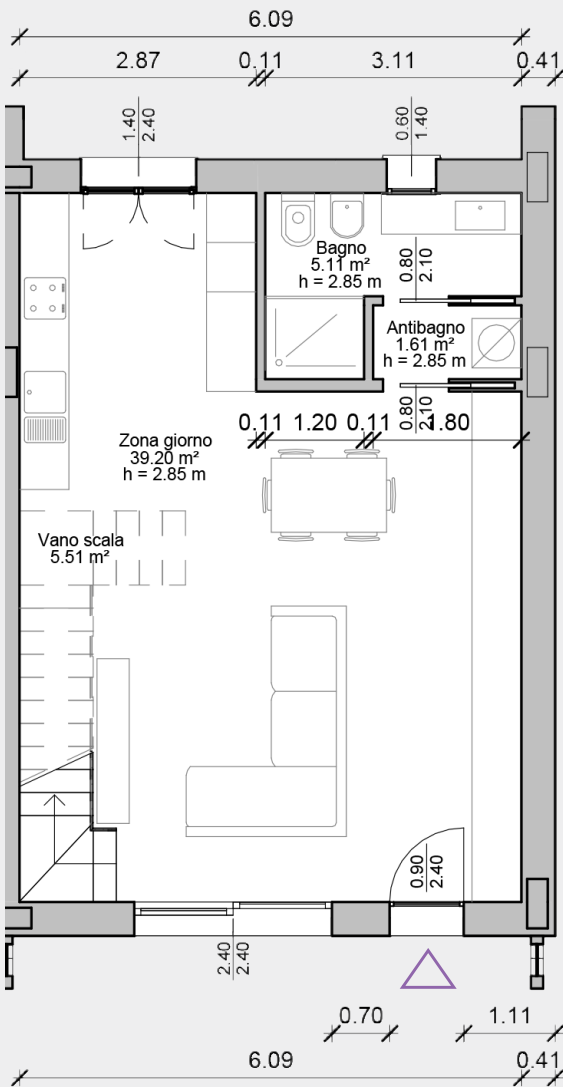
Unità Immobiliare 3

Piano Terra e Primo
125 mq comm.
268.000 €

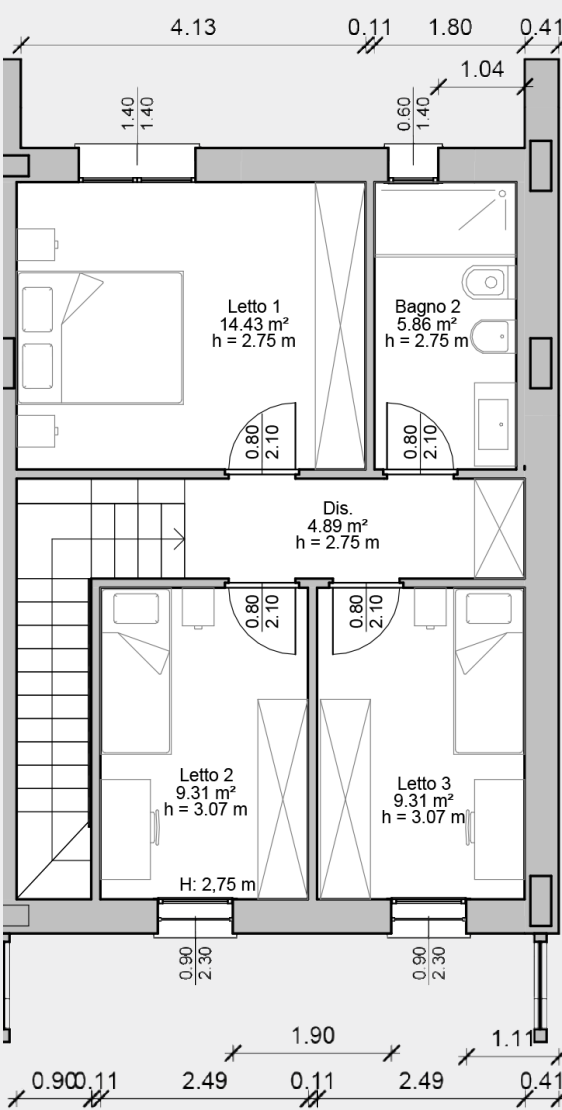


Taglio immobile	Villetta
Giardino privato	Sì
Terrazzo - Balcone	No
Classe energetica	A4

Piano Terra



Piano Primo



Unità	Piano	Taglio	Superficie	Prezzo
UI 1	Terra e 1	Villetta	100 mq comm.	218.000 €
UI 2	Terra e 1	Villetta	125 mq comm.	268.000 €
UI 3	Terra e 1	Villetta	125 mq comm.	268.000 €



Dal progetto alla realtà,
scopri il capitolato e scegli
i materiali per la tua casa

Brand utilizzati nel progetto





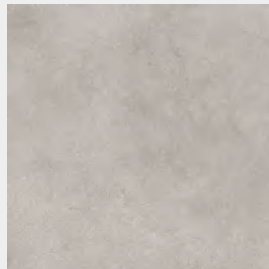






Pavimenti e rivestimenti

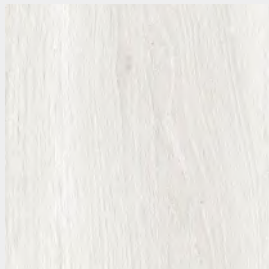
MARAZZI



Stream Grey
60x60 cm



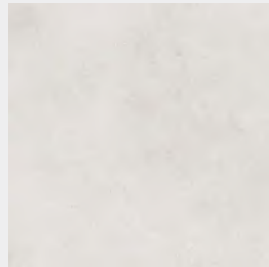
Stream Grey
30x60 cm



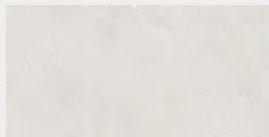
Oltre White
30x120 cm



Oltre Sand
30x120 cm



Stream White
60x60 cm



Stream White
30x60 cm



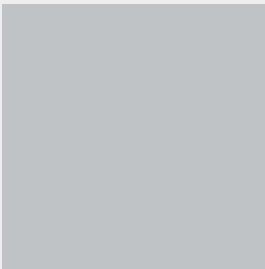
Oltre Caramel
30x120 cm



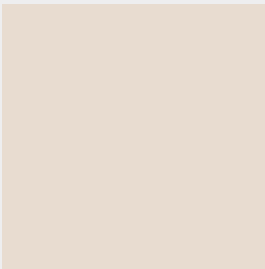
Oltre Natural
30x120 cm



Tinteggiature



P359
RGB: 238 238 237



012N
RGB: 191 194 197



155Y
RGB: 231 220 207

122R
RGB: 171 103 91



228Y
RGB: 201 187 160



1300
RGB: 193 167 152



177G
RGB: 96 144 149



099Y
RGB: 228 181 120

Le pareti interne e i soffitti saranno tinteggiati con idropittura ad alta copertura, dotata di elevata resa metrica e a rapida essiccazione.
Il materiale rispetterà le seguenti caratteristiche tecniche:

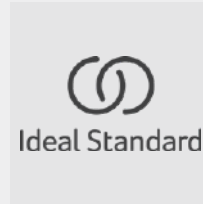
- Brillantezza EN ISO 2813 minore di 5, molto opaco
- Coprenza SIO 6504-3 classe 2 a una resa di 7 mq/l
- Massa volumica UNI EN ISO 2811-1: 1,60±0,05 kg/l
- Reazione al fuoco EN 13501-1 classe A2 s1 d0
- Essiccazione (a 25 °C e 65% di U.R.) al tatto in 30 minuti, sverniciabile dopo 2 ore

Le pareti esterne presenteranno una finitura in rivestimento colorato acril-silossanico, costituito da resine siliconiche e stirolo-acriliche, inerti selezionati di granulometria 1,2 e 1,5 mm, pigmenti stabili agli UV e additivi specifici, che lo rendono resistente a muffe e funghi, idrorepellente e ad elevata pulibilità. Il materiale rispetterà le seguenti caratteristiche tecniche:

- Reazione al fuoco EUROCLASSE A2
- Massa volumica 1,85±1,95 kg/l
- Assorbimento d'acqua W2 (EN 1062-3)
- Coefficiente di resistenza al passaggio di vapore V2 (EN ISO 7783-2)
- Conduttività termica 1,11 W/mK



Arredo bagno e impianto sanitario



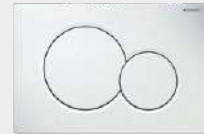
I.Life B - Vaso
A terra filoparete
in ceramica,
bianco



I.Life B - Bidet
A terra filoparete
in ceramica,
bianco



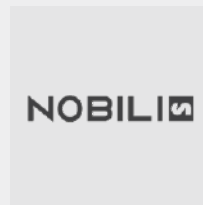
I.Life B - Lavabo
60x48 cm, in
ceramica, bianco



Placca Sigma 01
2 tasti, in
materiale plastico,
bianca



Piatto doccia 45
120x80 cm, altezza 4.5 cm,
in ceramica, antiscivolo,
bianco



Blues - Lavabo
Miscelatore con
scarico, finitura
cromo



Blues - Bidet
Miscelatore con
scarico, finitura
cromo



**Blues - Braccio
doccia**
L. 35 cm con
rosone Ø 20cm,
finitura cromo



Blues - Doccetta
Set flessibile e
supporto con
presa acqua,
finitura cromo



**Blues -
Miscelatore**
Meccanico a
incasso, due vie,
finitura cromo

L'impianto idrico sarà composto da:

- Linee principali da contatore a collettori diametro Ø 26
- Linee principali fino ad accumulo acqua calda sanitaria diametro Ø 26
- Linee principali da accumulo acqua calda sanitaria a collettori diametro Ø 26
- Linea ricircolo da accumulo acqua calda sanitaria a collettori diametro Ø 26
- Resistenza elettrica in scorta acqua calda sanitaria
- Impianti adduzione acqua fredda e acqua calda sanitaria da collettori a utenze (bagni e cucine) diametro Ø 26
- Accumulo acqua calda sanitaria 300 litri
- Valvola miscelatrice
- Vaso di espansione da 18 litri
- Valvola di sicurezza 6 bar
- Pompa di ricircolo
- Filtro a rete in ingresso 3/4
- Dosatore di polifosfato 3/4
- Predisposizione per addolcitore.



Impianti tecnologici



MatixGo grigia
Placche per punti luce in tecnopolimero



MatixGo bianca
Placche per punti luce in tecnopolimero



Sistema Atomix R32
Per riscaldamento e produzione ACS



Unità interne
Split idronico murale, per riscaldamento e raffrescamento



Riscaldamento a pavimento
Sistema con tubi in polietilene reticolato o polipropilene



Impianto fotovoltaico
Sistema con pannelli monocristallini e inverter monofase

Impianto elettrico

L'impianto elettrico sarà realizzato completamente sotto traccia e secondo la norma CEI 64.8. L'impianto sarà di Livello 1 e la dotazione varierà in funzione della superficie della residenza in termini di punti luce, punti di comando, punti presa e quant'altro. Le apparecchiature saranno del tipo BTICINO serie MatixGo con placche in tecnopolimero. Conduttività termica 1,11 W/mK.

Impianto di riscaldamento, produzione ACS e raffrescamento

Pompa di calore: il sistema principale sarà costituito da una pompa di calore tipo IDEMA Atomix R32, in grado di soddisfare le esigenze di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria (ACS) e raffrescamento. Questo dispositivo integrato garantisce elevate prestazioni e ridotto impatto ambientale. Saranno installate n. 2 unità interne tipo AT-IMI2-T3DN18-R32 della serie Atomix R32, progettate per garantire un'erogazione ottimale del comfort termico. Queste unità saranno installate in posizione strategica per assicurare una distribuzione uniforme del calore in inverno e del raffrescamento in estate.

Bollitore esterno 150l di accumulo di acqua miscelata. Pannelli radianti: l'impianto alimenterà i pannelli radianti a pavimento a basso spessore, tipo Pannello Termoformato TECNOFLOOR. Il pannello è composto dall'accoppiamento di due pannelli distinti per un'altezza totale di 28 mm: Una sottile lamina dello spessore di 0,5 mm di polistirene espanso sinterizzato stampato, rivestita con film rigido nero (HIPS) con sagomatura portatubo di spessore 23 mm, conformi alla Norma UNI EN 13163. Strato isolante in polistirene sinterizzato espanso a celle chiuse (EPS) autoestinguente liscio. Il termoarredo sarà in acciaio a tubi orizzontali tondi, tipo Irsap modello Novo, con collettori laterali dimensionato dal termotecnico.

Impianto fotovoltaico

- Sarà predisposto un impianto fotovoltaico per singola unità immobiliare, posizionato in copertura. Il sistema sarà composto da:
- Pannelli monocristallini Peimar 415 Wp (25 anni di garanzia)
 - Inverter da 4 KW monofase azzurro ZCS modello HYD 4000 E



Portoncino di entrata
Portoncino di sicurezza, con sistema anti-effrazione.



Porta interna Katia
Sistema con anta cieca e cerniere classiche.



Infisso esterno
Sistema con telaio in PVC, vetrocamera e gas argon.

Serramenti interni

Il portoncino di sicurezza d’ingresso sarà realizzato con anta cieca e sarà dotato di caratteristiche antieffrazione di serie e soglia in alluminio termica ribassata. Il portoncino sarà dotato di sistema di chiusura a più punti, con adeguato sistema di cerniere nascoste.

Colori esterni e finiture esterne a scelta di REX S.r.l.

Le porte interne a battente e scorrevoli saranno dotate di:

- Anta cieca liscia color bianco naturale
- Stipite in laminatino prodotto con interno in listellare di pioppo
- Accessori in multistrato per garantire qualità e durata nel tempo

Serramenti esterni

Finestre, portefinestre e vetrate esterne saranno realizzate in PVC con tecnologia vetrocamera e profilo a 7 camere dotato di una profondità di base del tallone di 82 mm per il miglior isolamento termico. Presenteranno le seguenti caratteristiche:

- Trasmittanza termica minore di 1.30 W/m2k
- Coefficiente termico Uw maggiore o uguale a 0.8 W/m2k
- Coefficiente termico del profilo Uf pari a 0.96 W/m2k
- Coefficiente termico del vetro Ug maggiore o uguale a 0.6 W/m2k
- Isolamento acustico fino a 47 db
- Resistenza massima allo scasso: classe RC2.

Si sottolinea che per una descrizione esaustiva e precisa degli aspetti tecnici si rimanda al Computo Metrico ed al Capitolato Tecnico, documenti che saranno presentati e resi consultabili al momento della stipula del contratto preliminare.

Alcune delle immagini inserite nel presente documento sono state generate utilizzando tecniche di computer grafica (rendering fotorealistico), riferendosi a dettagli delle facciate, prospetti, parti comuni, parti private e interni delle residenze. Questo è fatto esclusivamente allo scopo di presentare un'ipotesi di futura realizzazione e/o le potenzialità delle diverse soluzioni a seguito della personalizzazione da parte degli utenti. Pertanto, tutte le informazioni, descrizioni e immagini sono puramente indicative e soggette a possibili variazioni.



Scopri di più su

www.rexitalia.it



Sei interessato?

Ufficio vendite



Associato FIAP
Corso Porta Po, 174 Ferrara (FE)

 0532 207 420

 cesaridaniele@tin.it  366 525 5877

Powered by



Sede legale: Viale Cavour, 45 Ferrara (FE)
Sede Operativa: Via dell'Aeroporto, 42/b Ferrara (FE)

 rex_realestate  www.rexitalia.it

 REX - Real Estate Experience  379 144 8864

 REX - Real Estate Experience  info@rexitalia.it