

# Villaggio **San Rocco**



VILLAGGIO SAN ROCCO

# Villaggio **San Rocco**

VILLAGGIOSANROCCO.CH

**Ticino Vita SA**

Via San Gottardo 12, 6943 Vezia

info@ticinovita.ch

+41 (0)91 966 42 41



**Cassano Group SA**

Via San Gottardo 12, 6943 Vezia

info@cassanogroup.ch





# INDICE

Il progetto	6
La posizione	10
Il contesto	12
Comfort e dettagli	16
Le residenze	18
Modalità d'acquisto	46
Informazioni e domande	48
Contatti	51

# IL PROGETTO

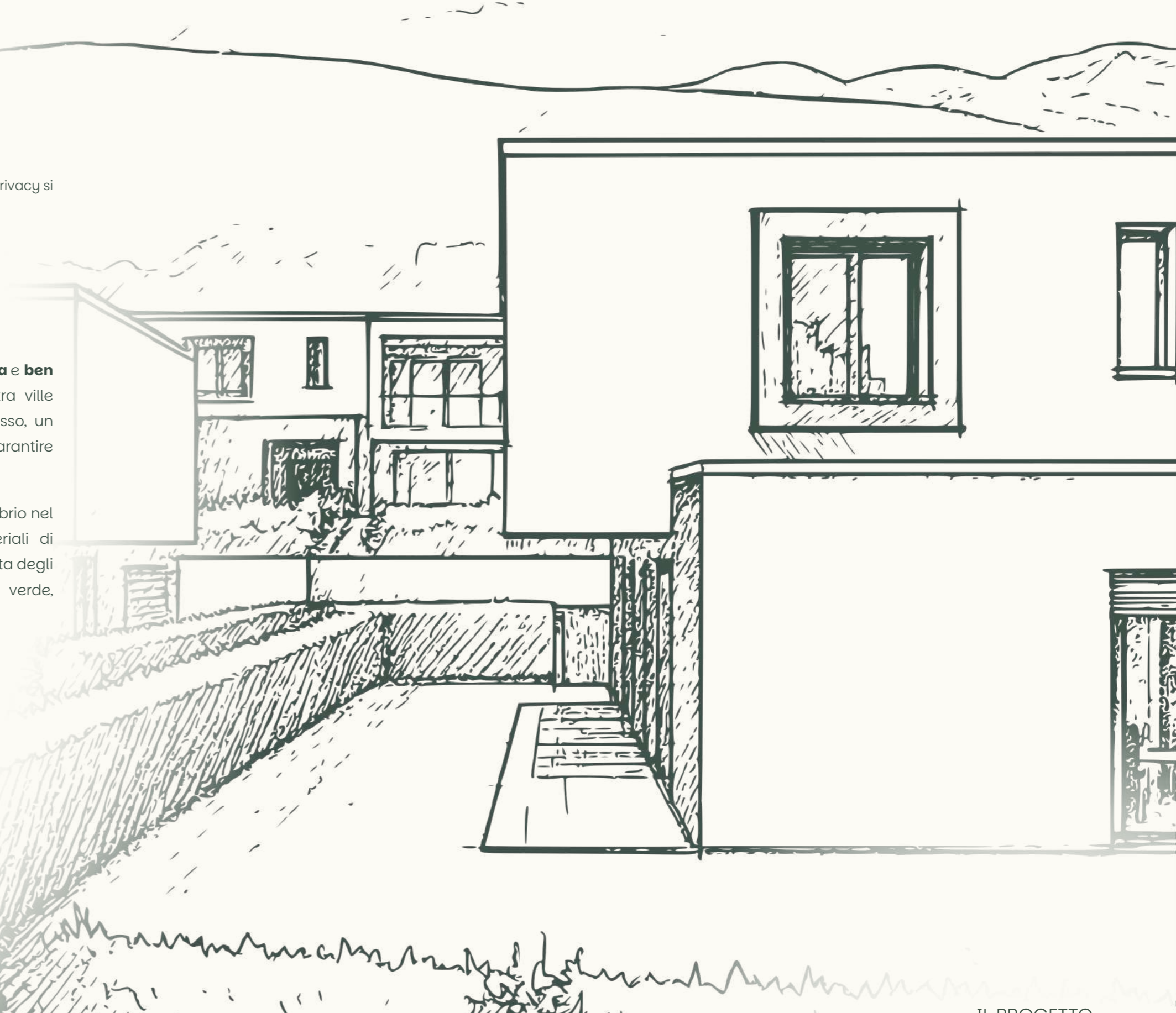


Ville moderne immerse nel verde, dove luce, comfort e privacy si incontrano per offrire una qualità di vita superiore.

Il Villaggio San Rocco nasce a Bedano, in una **posizione soleggiata e ben collegata**, e si compone di abitazioni indipendenti suddivise tra ville unifamiliari e bifamiliari. Ogni unità dispone di un proprio accesso, un **giardino privato, due posteggi interni** e spazi studiati per garantire privacy e funzionalità.

L'architettura dal linguaggio contemporaneo si inserisce con equilibrio nel **contesto naturale** circostante, valorizzandolo attraverso materiali di qualità, linee essenziali e ampie vetrate. **La luce** diventa protagonista degli ambienti interni, mentre all'esterno ogni casa si apre verso il verde, offrendo **spazi da vivere** in ogni stagione.

- > Abitazioni indipendenti
- > Contesto armonioso e riservato
- > Architettura contemporanea
- > Spazi ampi e luminosi
- > Giardini e spazi esterni privati
- > Posteggi privati





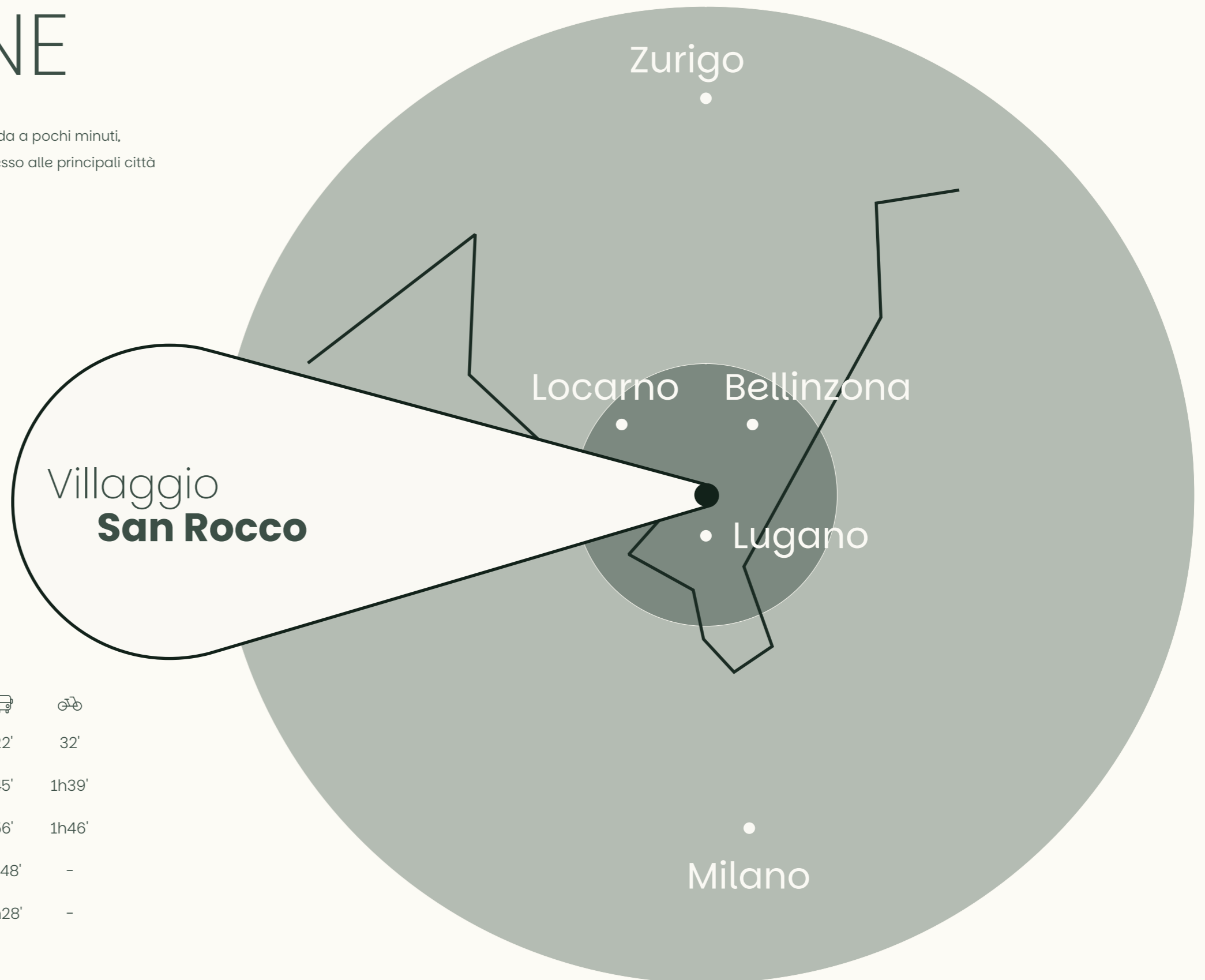
# LA POSIZIONE



Un punto di partenza ideale: Lugano e l'autostrada a pochi minuti, Milano e Zurigo raggiungibili in poche ore, connesso alle principali città e agli aeroporti internazionali.

Vivere al **Villaggio San Rocco** significa abitare in una zona residenziale immersa nel verde e **perfettamente connessa**.

In **pochi minuti** si raggiungono **autostrada** e **stazione ferroviaria**. In due ore si è a Zurigo e Milano, beneficiando al contempo della vicinanza al **distretto economico e tecnologico** di Lugano. Una posizione privilegiata che unisce qualità della vita, comodità e opportunità di crescita.



Villaggio San Rocco	>	Lugano	= 12'	22'	32'
Villaggio San Rocco	>	Bellinzona	= 22'	45'	1h39'
Villaggio San Rocco	>	Locarno	= 40'	56'	1h46'
Villaggio San Rocco	>	Milano	= 55'	1h48'	-
Villaggio San Rocco	>	Zurigo	= 2h25'	2h28'	-

\*Tempi di percorrenza indicativi secondo Google Maps

# IL CONTESTO



Nel cuore della valle del Vedeggio, Bedano offre un ambiente soleggiato, a misura di famiglie, con scuole, servizi e trasporti a portata di mano per una quotidianità serena e confortevole.

Il Villaggio San Rocco sorge a **Bedano**, in una zona residenziale soleggiata e **poco trafficata**, ideale per chi cerca tranquillità e qualità della vita. La posizione strategica garantisce **un collegamento rapido** con Lugano, l'autostrada e tutti i principali servizi, come scuole, negozi e trasporti pubblici. **Immerso nel verde** e affacciato su un paesaggio collinare, il quartiere offre un ambiente sicuro e accogliente, perfetto per famiglie, coppie e professionisti.

					
<b>1</b>	Scuola dell'infanzia	= 1'	-	1'	4'
<b>2</b>	Scuola elementare	= 3'	6'	2'	10'
<b>3</b>	Scuola media di Gravesano	= 5'	8'	8'	23'
<b>4</b>	Municipio di Bedano	= 2'	-	2'	5'
<b>5</b>	Centro Commerciale	= 3'	4'	4'	18'
<b>6</b>	Stazione FFS di Lamone-Cadempino	= 4'	14'	8'	33'
<b>7</b>	Autostrada Lugano Nord	= 6'	-	-	-

\*Tempi di percorrenza indicativi secondo Google Maps



Villaggio  
**San Rocco**





# COMFORT E DETTAGLI



Ogni abitazione è unica, come chi la abita: un perfetto equilibrio tra estetica, comfort e praticità quotidiana.

Ogni casa è progettata per adattarsi al tuo stile di vita:

- > Design architettonico **contemporaneo** integrato nel contesto naturale
- > Ampia zona giorno open space, **luminosa e accogliente**
- > **Giardini privati** e terrazze per vivere l'esterno tutto l'anno
- > Materiali durevoli e di alta qualità per un **comfort duraturo** nel tempo
- > Finiture di qualità e possibilità di **personalizzazione**
- > **Lavanderia privata**, cantina e ampi spazi di servizio ad uso esclusivo
- > **Classe energetica superiore** con riscaldamento a pompa di calore

Dalla cucina ai bagni, dai pavimenti alle porte, **puoi scegliere ogni dettaglio**: hai la possibilità di definire materiali, colori e soluzioni per creare una casa che rispecchi pienamente **il tuo gusto e le tue esigenze**.

# LE RESIDENZE



Spazi ampi e luminosi, giardini privati e ambienti pensati per accogliere ogni momento della vita quotidiana.

Suddivise tra soluzioni **unifamiliari e bifamiliari**, le residenze si distinguono per la varietà degli spazi e la cura nella distribuzione interna. Ogni abitazione offre ambienti ben calibrati, con zone giorno che si estendono verso l'esterno, camere accoglienti e locali di servizio ampi e ben organizzati.

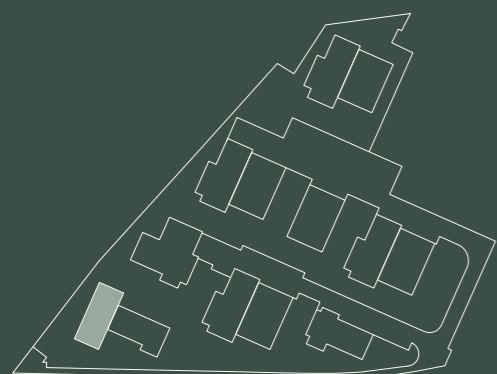
Le **metrature generose** si adattano a esigenze diverse. La presenza di **spazi accessori generosi** e dei posteggi interni garantisce la massima praticità. I giardini privati, ampi e riservati, diventano il naturale prolungamento della casa, pensati per essere vissuti in ogni stagione.

Casa	Tipo	Abitazione	Terrazze	Giardino	Zone di servizio	Superficie commerciale
1	Bi	143	7	182	55	167
2	Bi	142	5	191	52	165
3	Uni	174	-	193	66	196
4	Bi	140	14	129	93	174
5	Bi	154	18	131	110	193
6	Uni	140	8	125	62	161
7	Bi	140	14	182	93	179
8	Bi	154	18	138	110	194
9	Uni	157	19	151	112	199
10	Bi	140	14	114	93	173
11	Bi	154	18	219	110	202
12	Bi	143	14	273	79	186
13	Bi	162	16	243	61	196

Uni: Unifamiliare  
Bi: Bifamiliare

Tutte le misure sono in m<sup>2</sup>



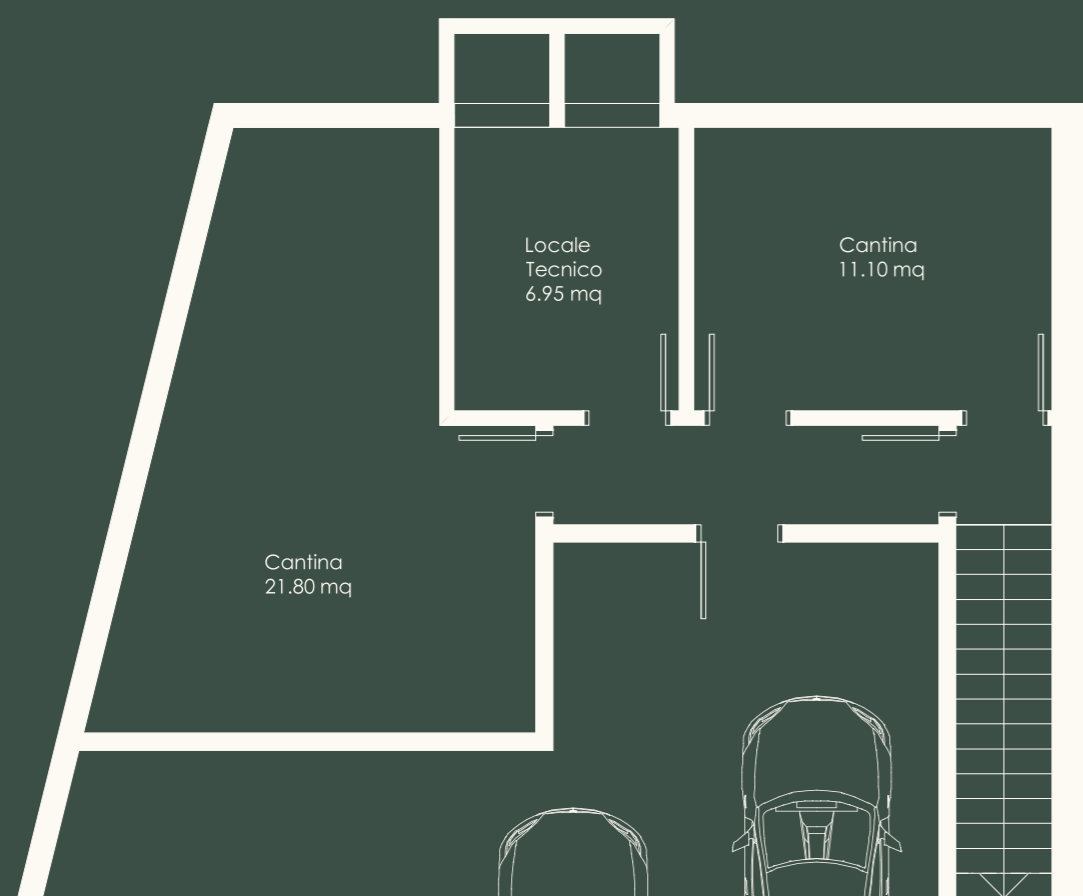


# CASA 1

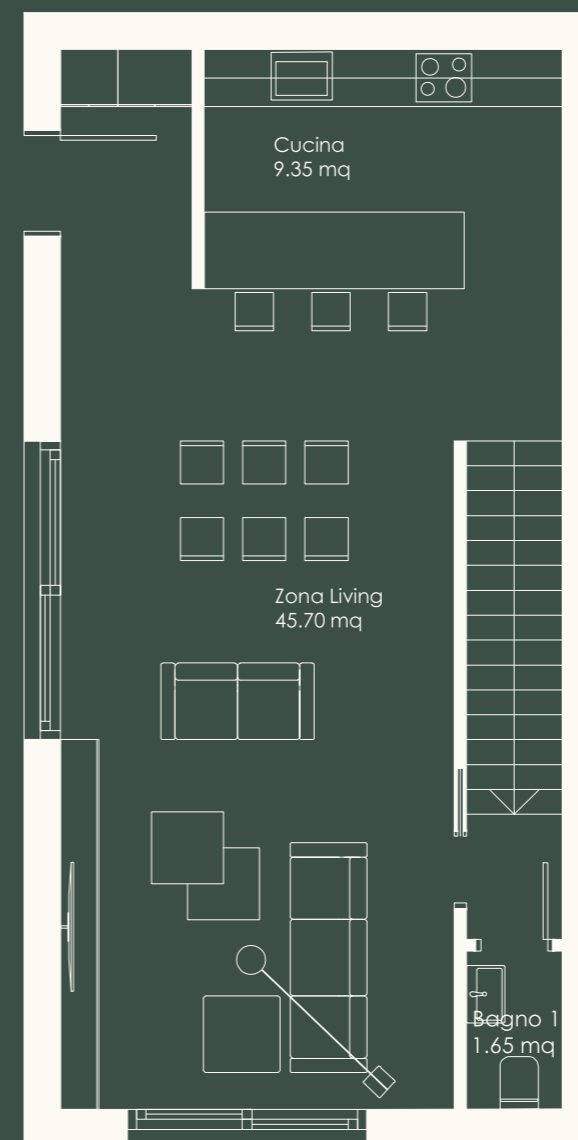
## Caratteristiche

Tipo	Bi
Abitazione	143 m <sup>2</sup>
Terrazze	7 m <sup>2</sup>
Giardino	182 m <sup>2</sup>
Zone di servizio	55 m <sup>2</sup>
Parcheggi interni	2

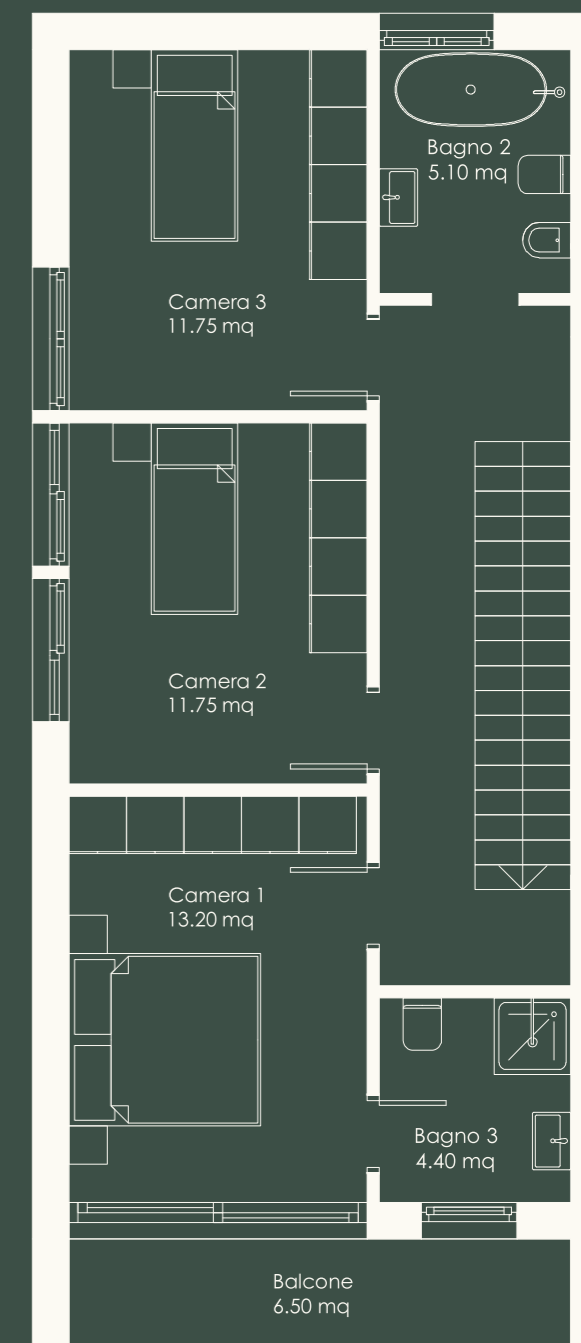
## Primo interrato



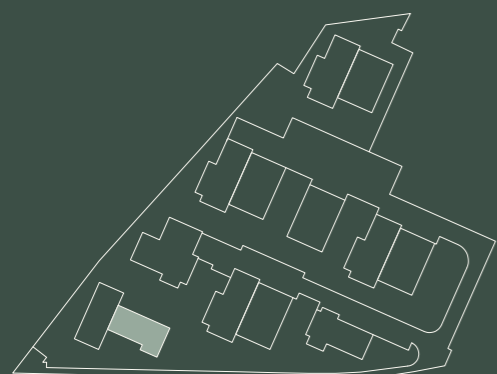
## Piano terreno



## Primo Piano



Le planimetrie non sono in scala e hanno valore unicamente indicativo.

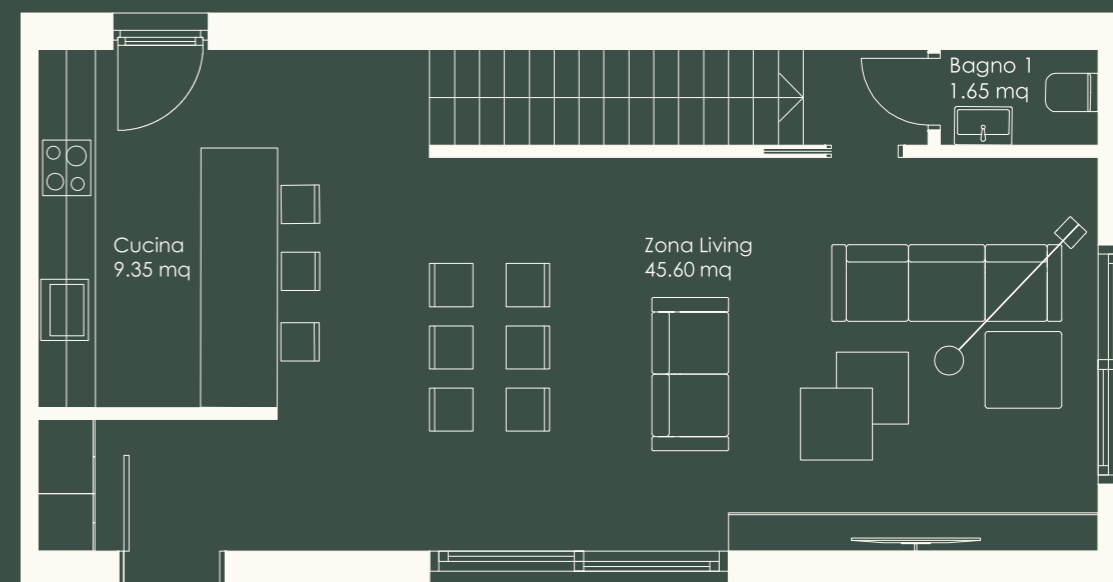


# CASA 2

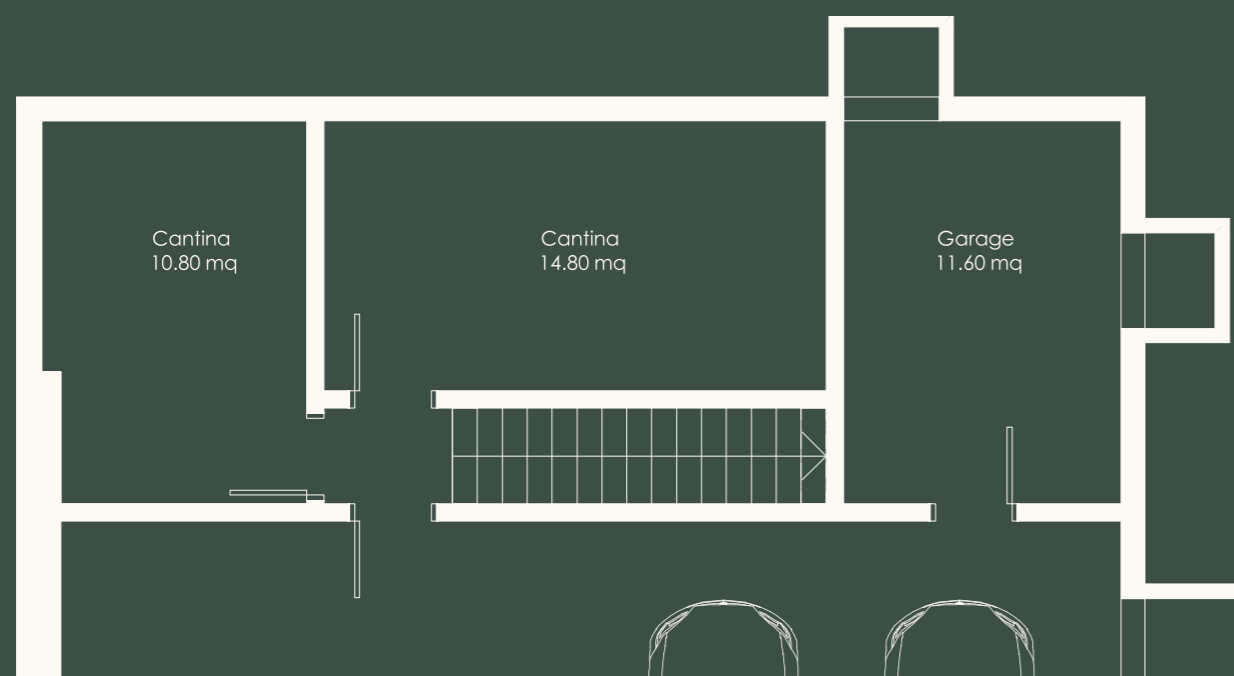
## Caratteristiche

Tipo	Bi
Abitazione	142 m <sup>2</sup>
Terrazze	5 m <sup>2</sup>
Giardino	191 m <sup>2</sup>
Zone di servizio	52 m <sup>2</sup>
Parcheggi interni	2

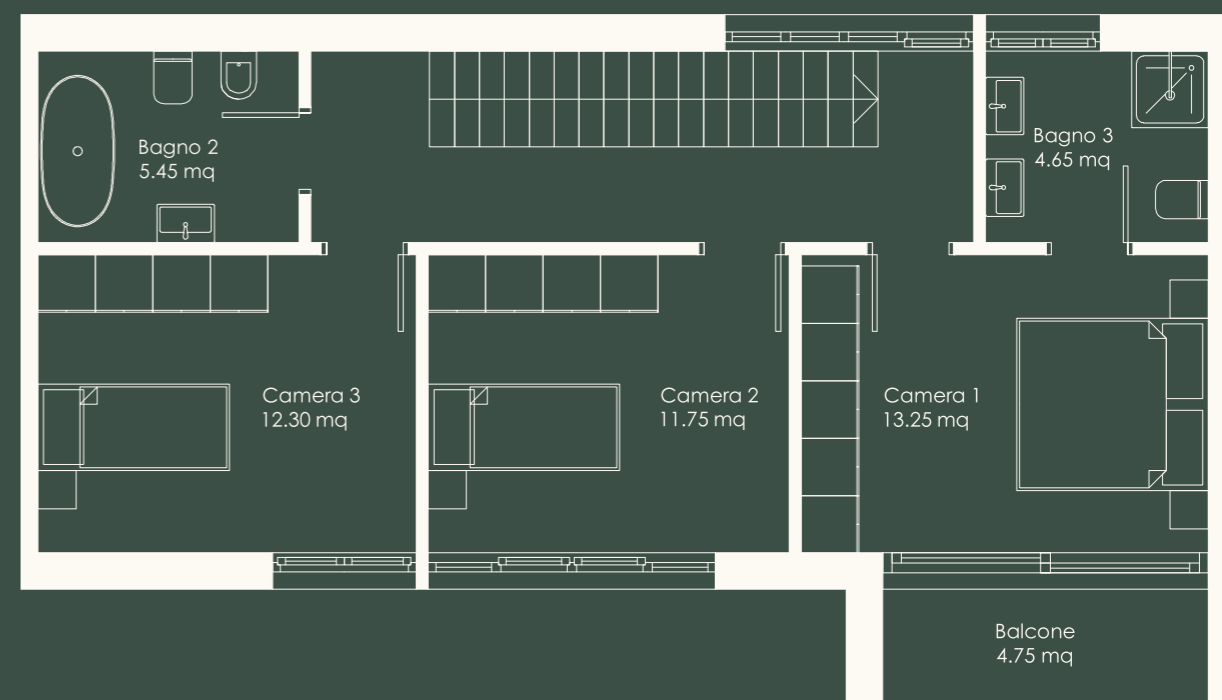
Piano terreno



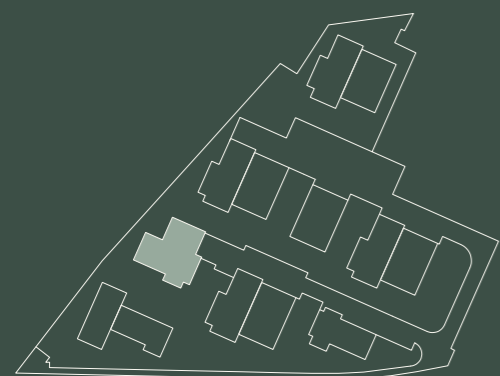
Primo interrato



Primo Piano



Le planimetrie non sono in scala e hanno valore unicamente indicativo.

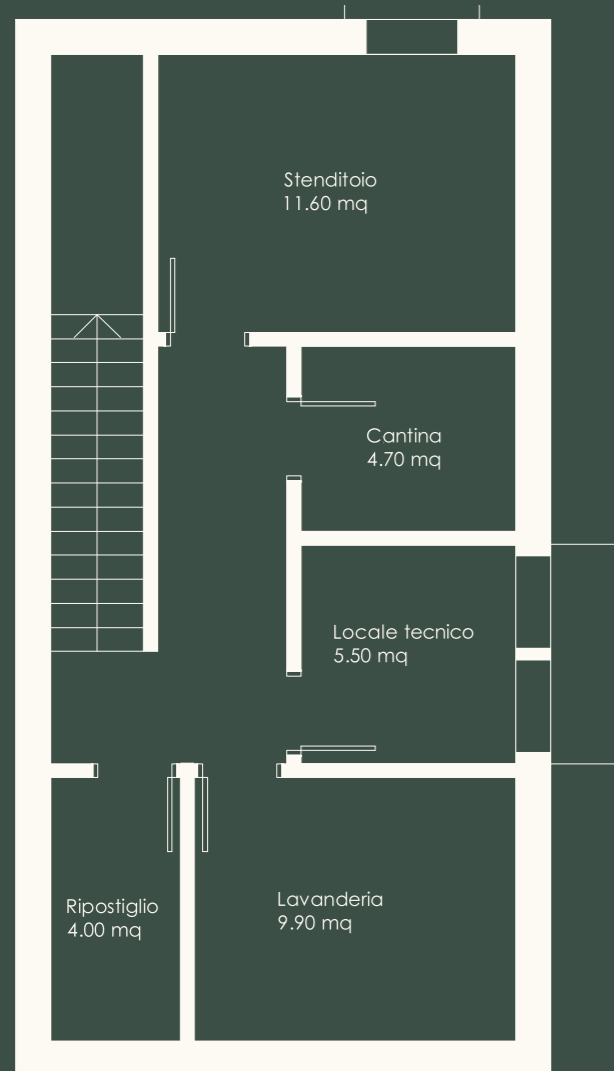


# CASA 3

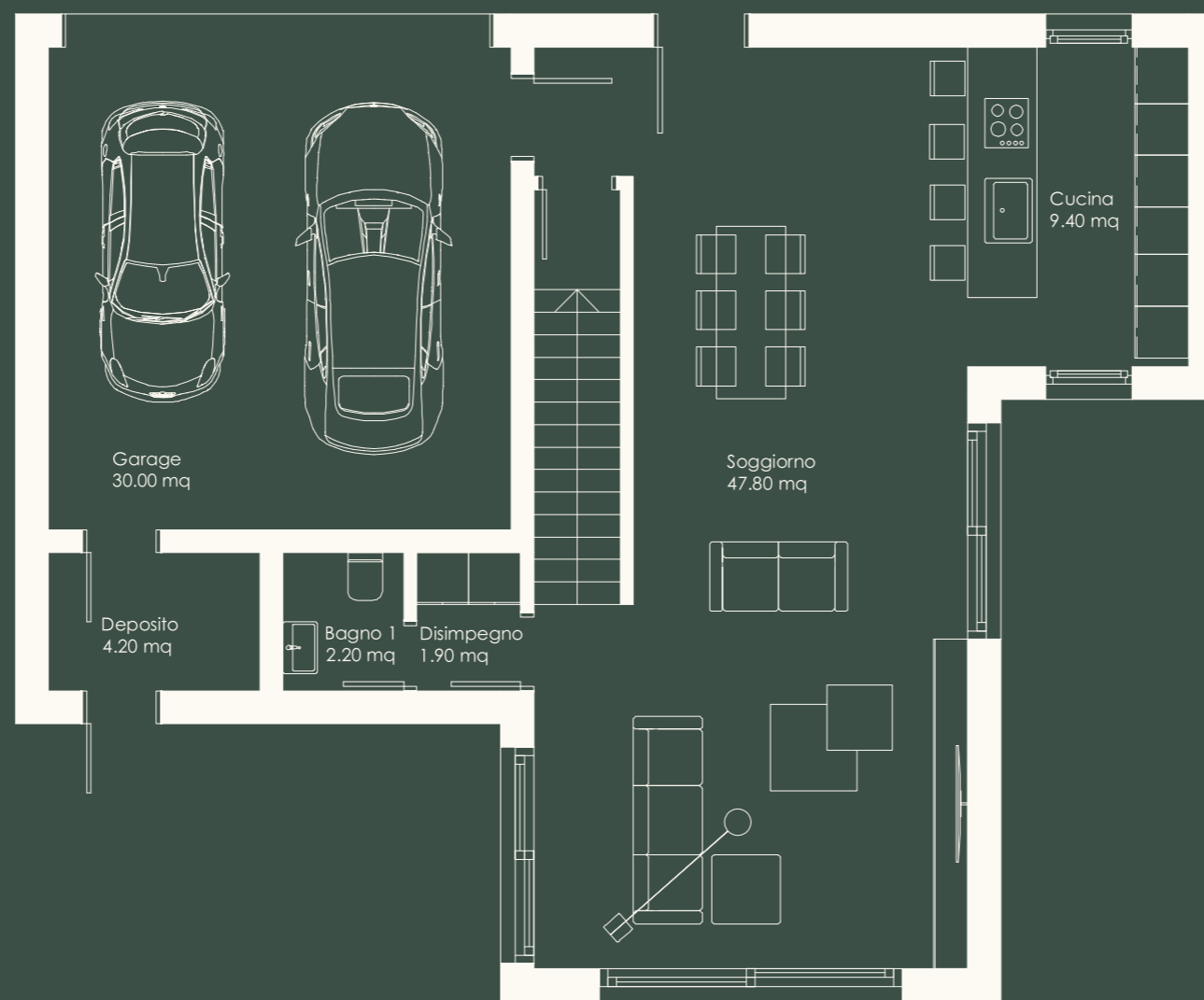
## Caratteristiche

Tipo	Uni	Giardino	193 m <sup>2</sup>
Abitazione	174 m <sup>2</sup>	Zone di servizio	66 m <sup>2</sup>
Terrazze	-	Parcheggi interni	2

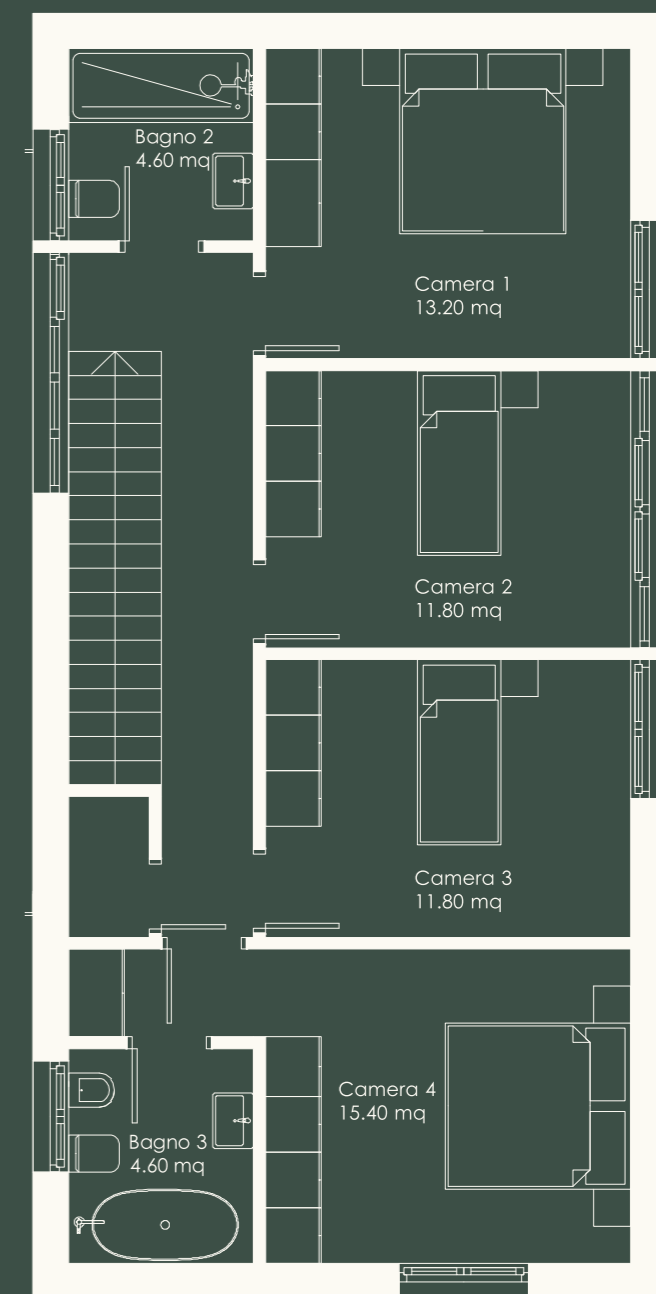
Primo interrato



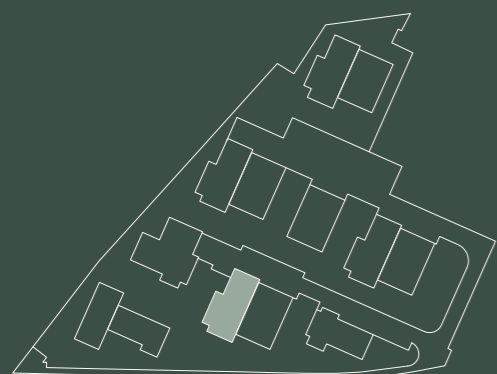
Piano terreno



Primo Piano



Le planimetrie non sono in scala e hanno valore unicamente indicativo.

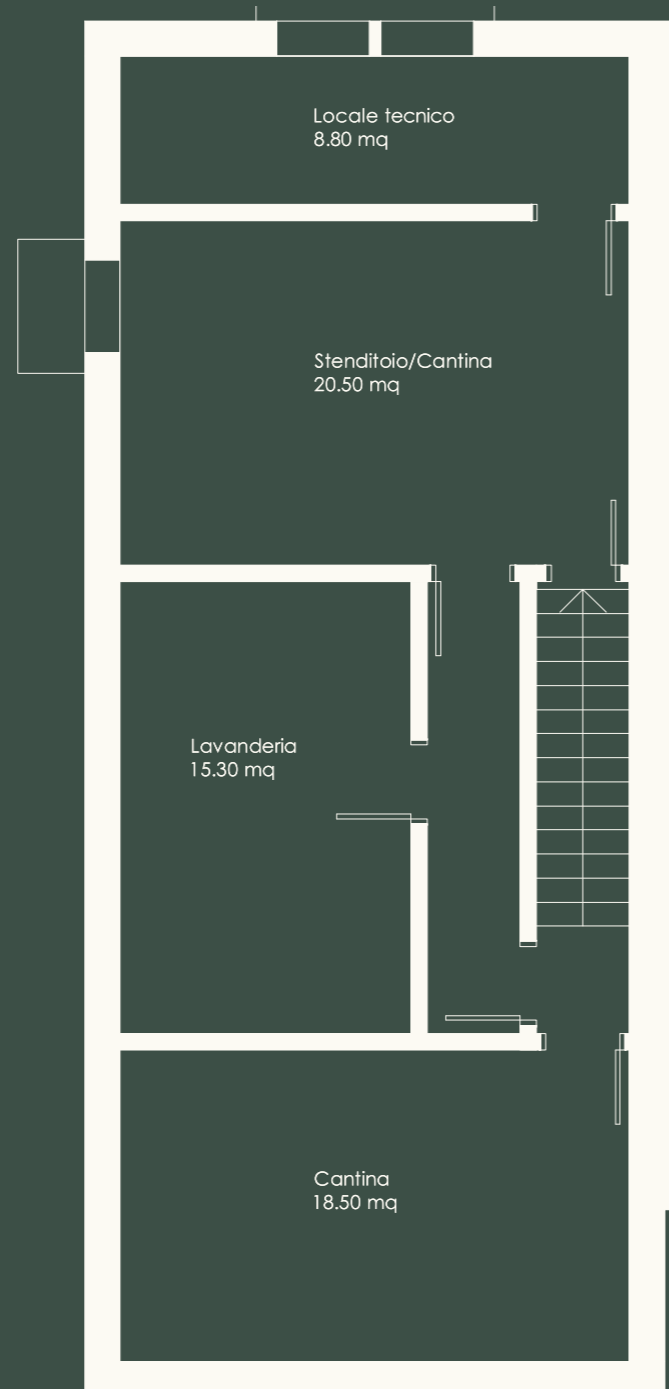


# CASA 4

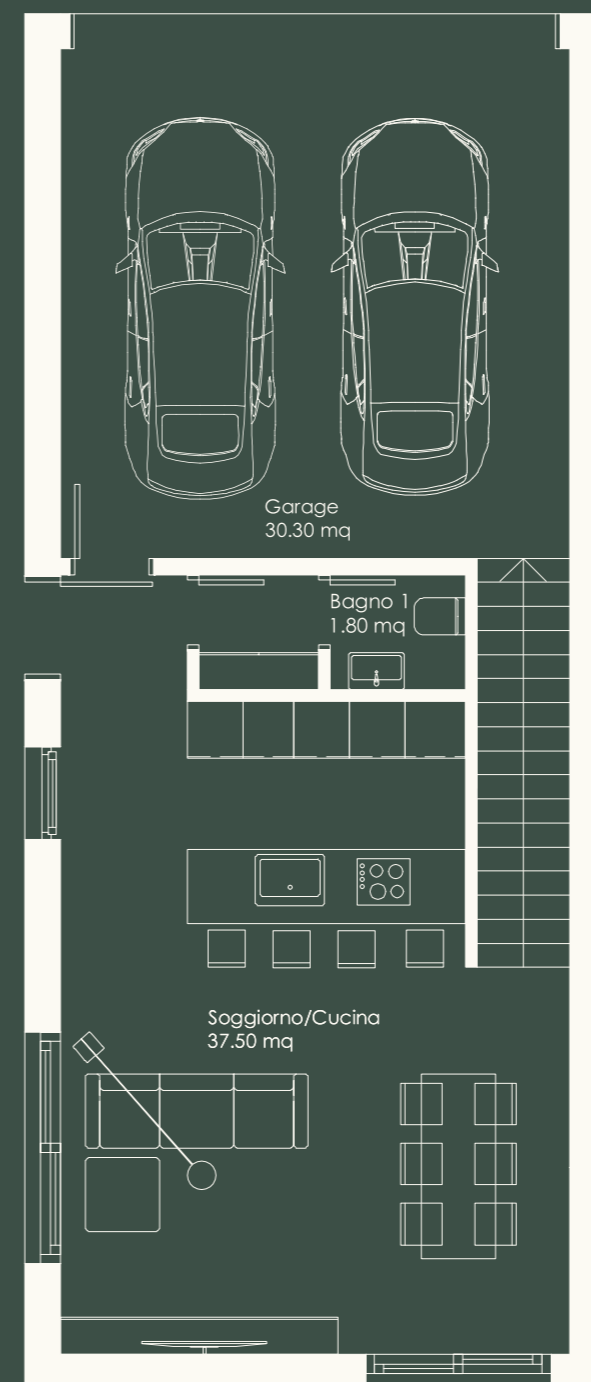
## Caratteristiche

Tipo	Bi
Abitazione	140 m <sup>2</sup>
Terrazze	14 m <sup>2</sup>
Giardino	129 m <sup>2</sup>
Zone di servizio	93 m <sup>2</sup>
Parcheggi interni	2

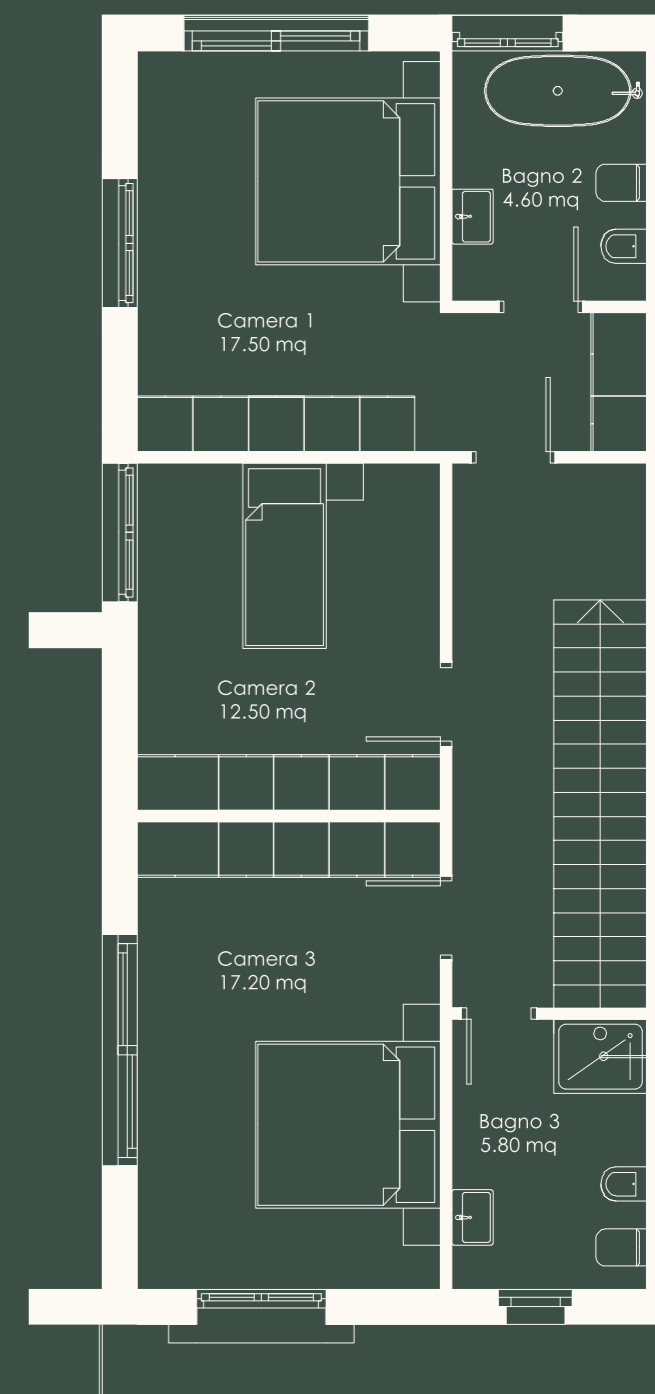
Primo interrato

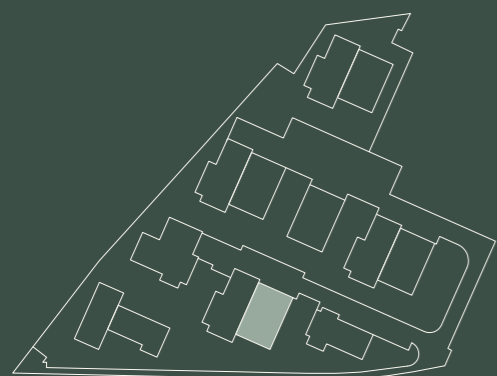


Piano terreno



Primo Piano



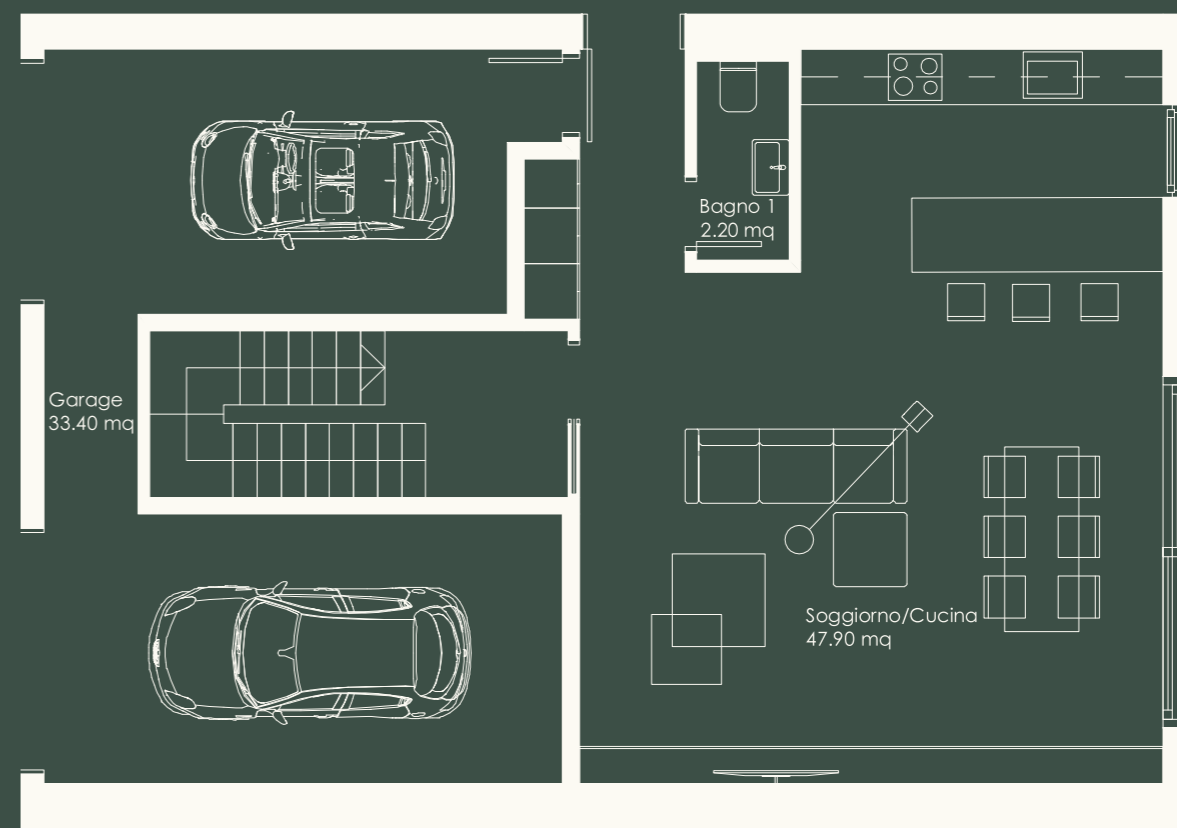


# CASA 5

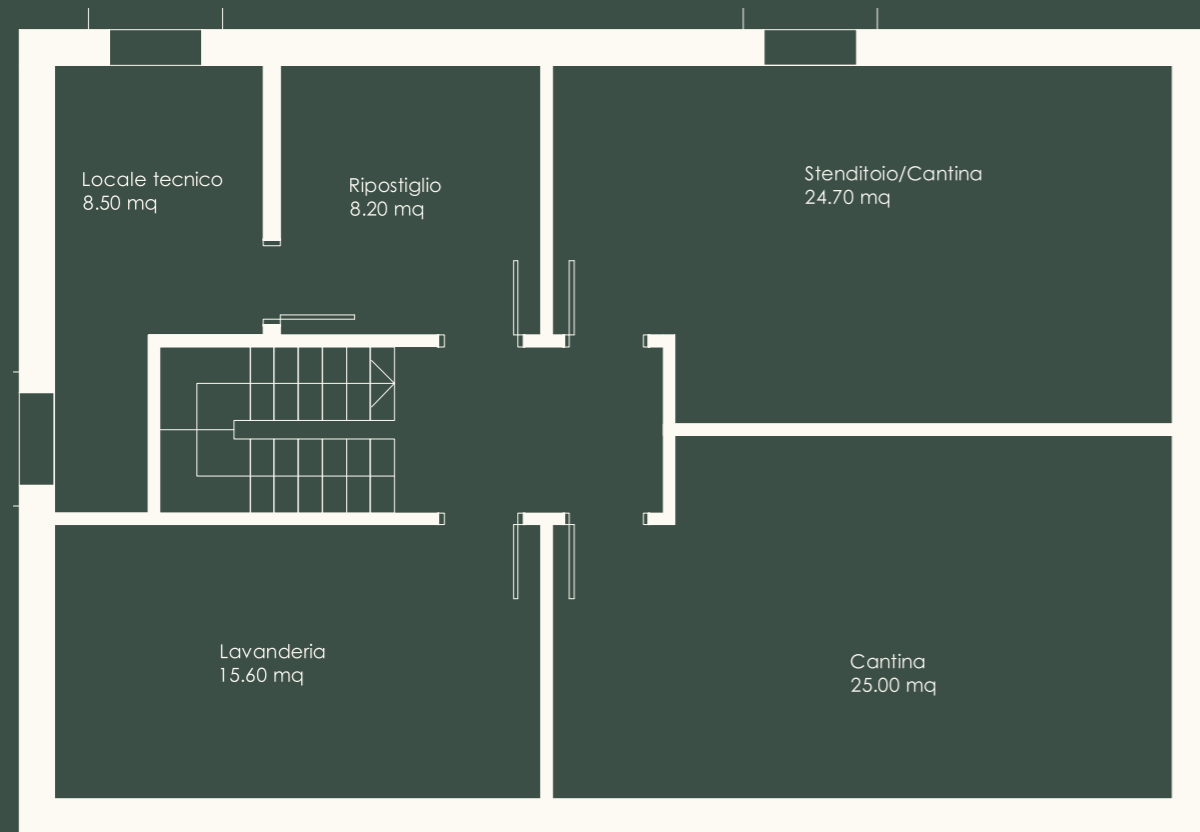
## Caratteristiche

Tipo	Bi
Abitazione	154 m <sup>2</sup>
Terrazze	18 m <sup>2</sup>
Giardino	131 m <sup>2</sup>
Zone di servizio	110 m <sup>2</sup>
Parcheggi interni	2

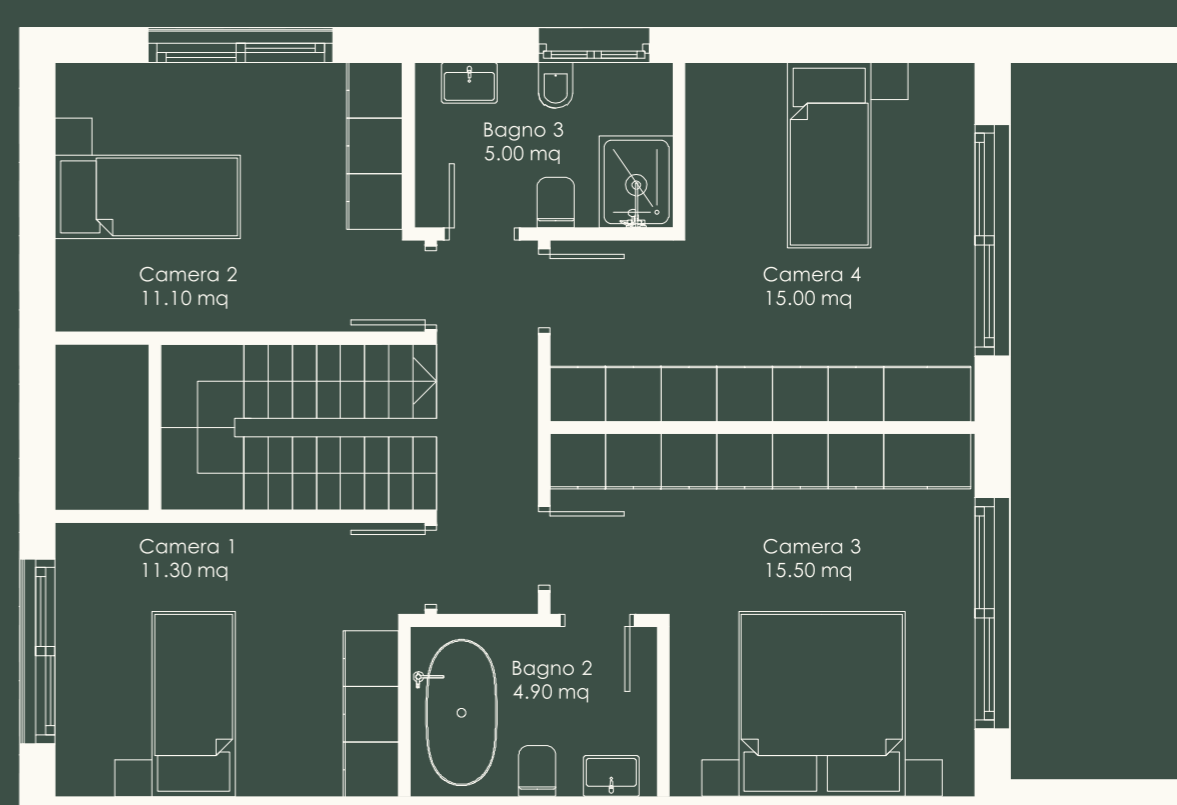
Piano terreno



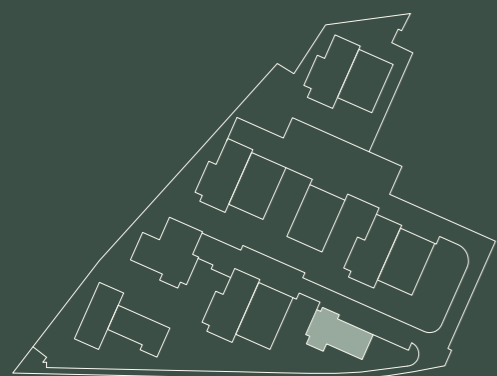
Primo interrato



Primo Piano



Le planimetrie non sono in scala e hanno valore unicamente indicativo.

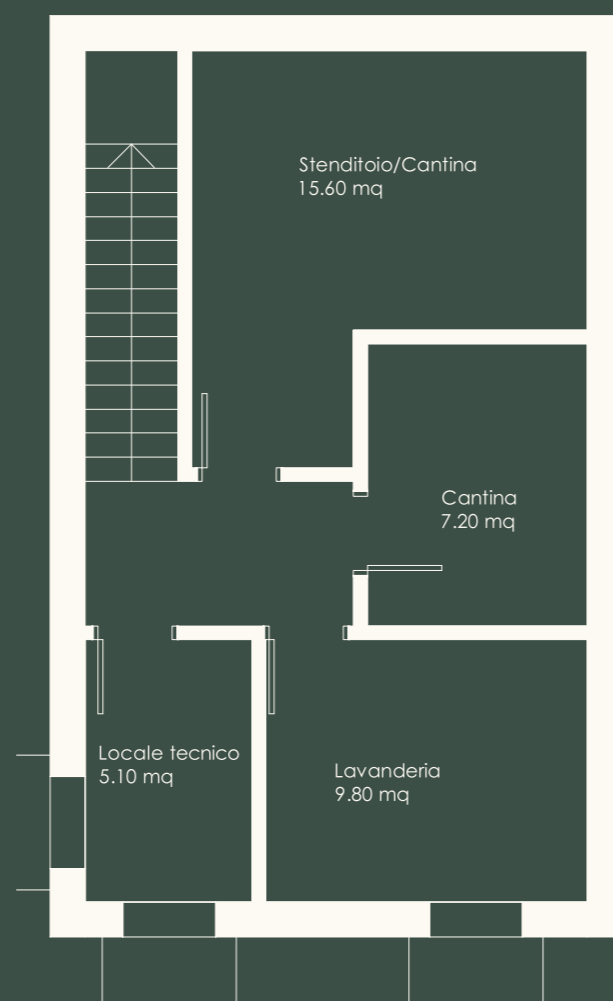


# CASA 6

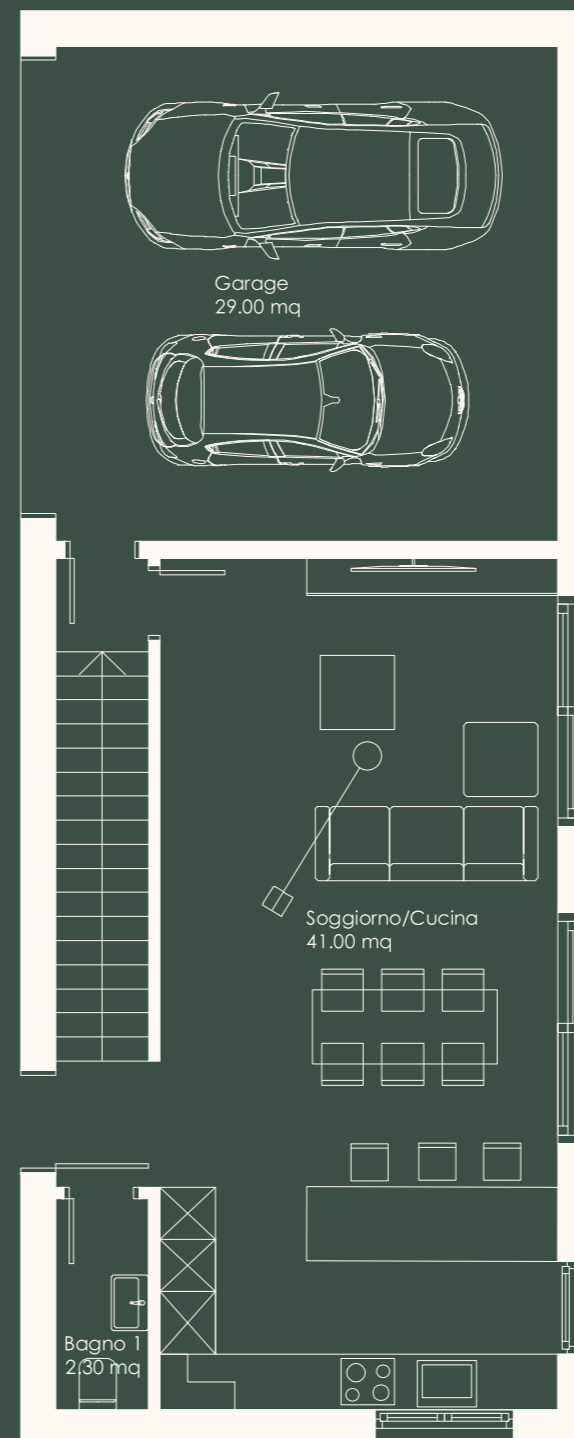
## Caratteristiche

Tipo	Uni
Abitazione	140 m <sup>2</sup>
Terrazze	8 m <sup>2</sup>
Giardino	125 m <sup>2</sup>
Zone di servizio	62 m <sup>2</sup>
Parcheggi interni	2

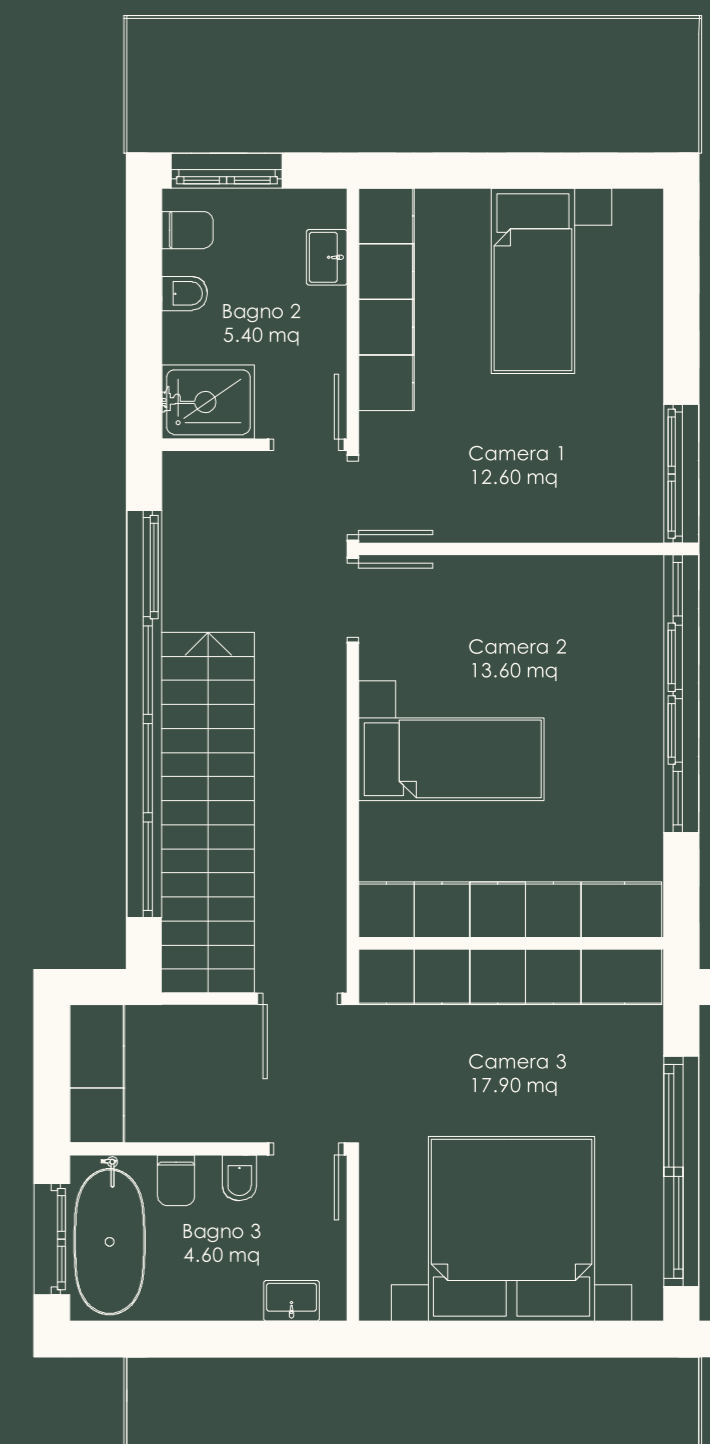
Primo interrato



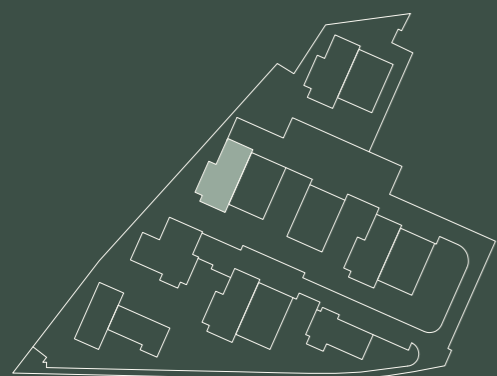
Piano terreno



Primo Piano



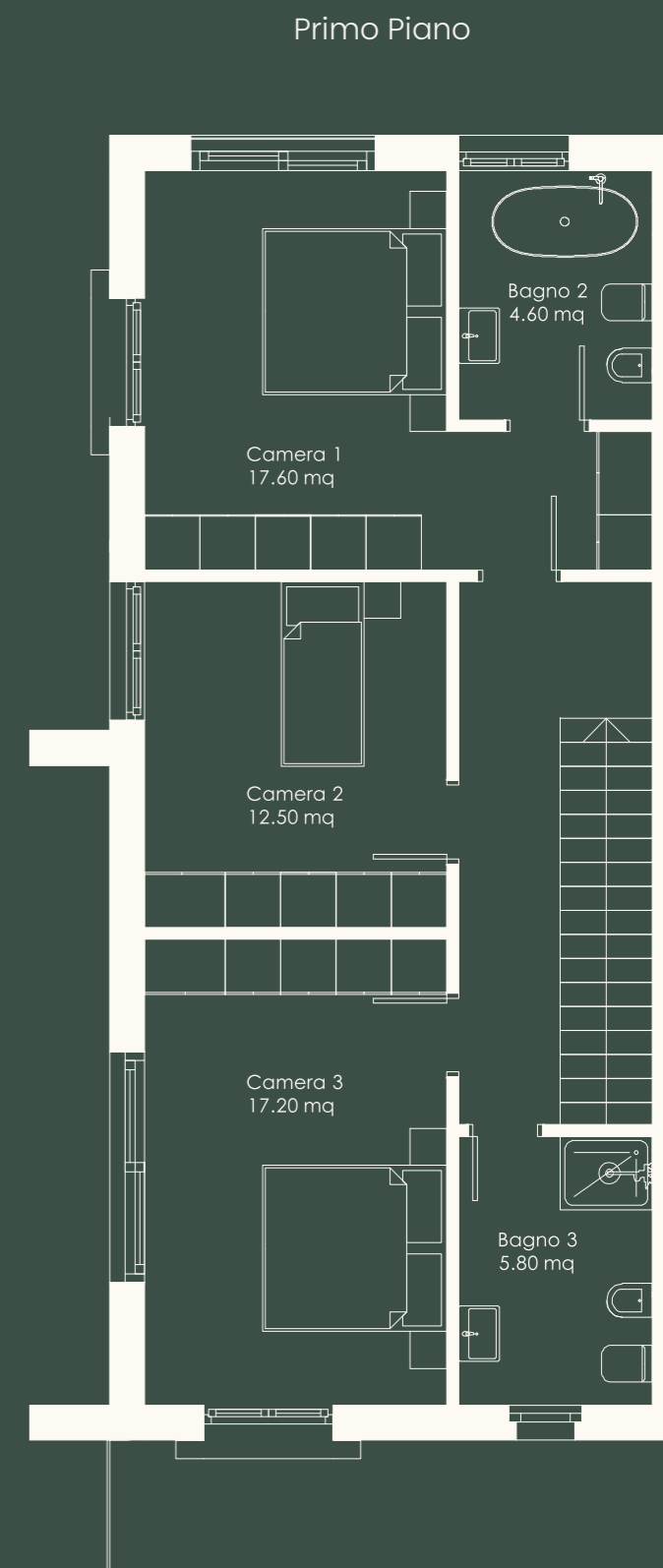
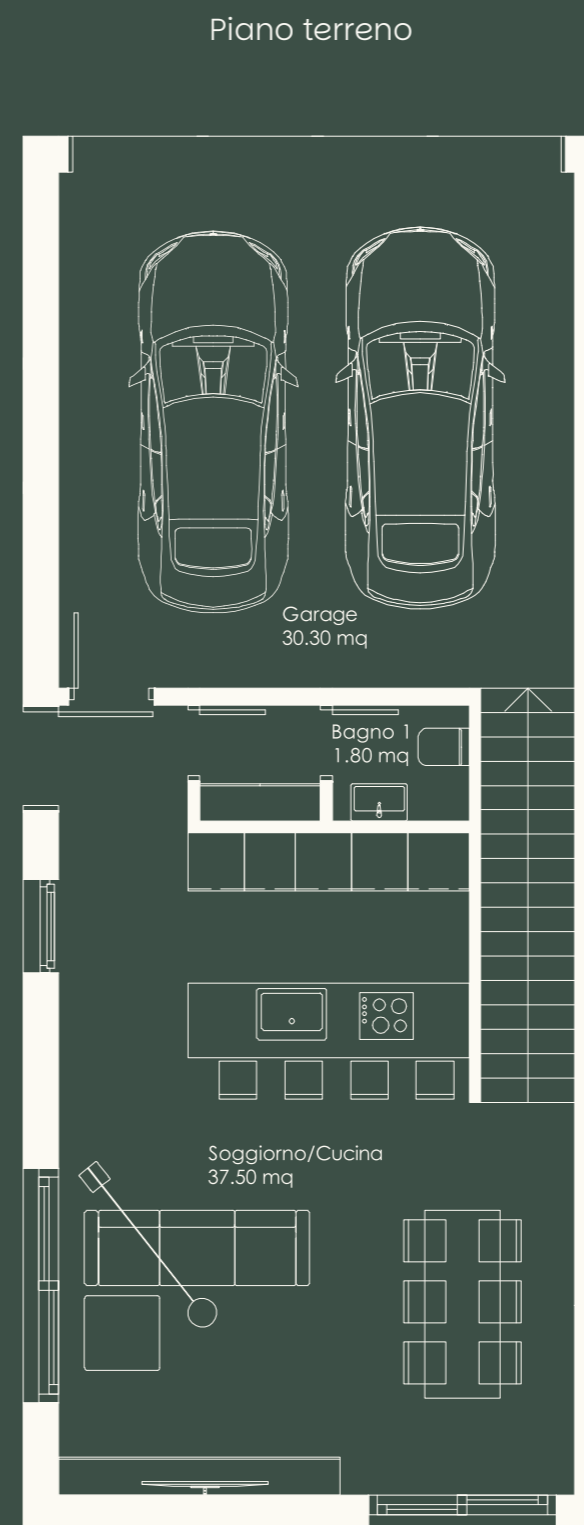
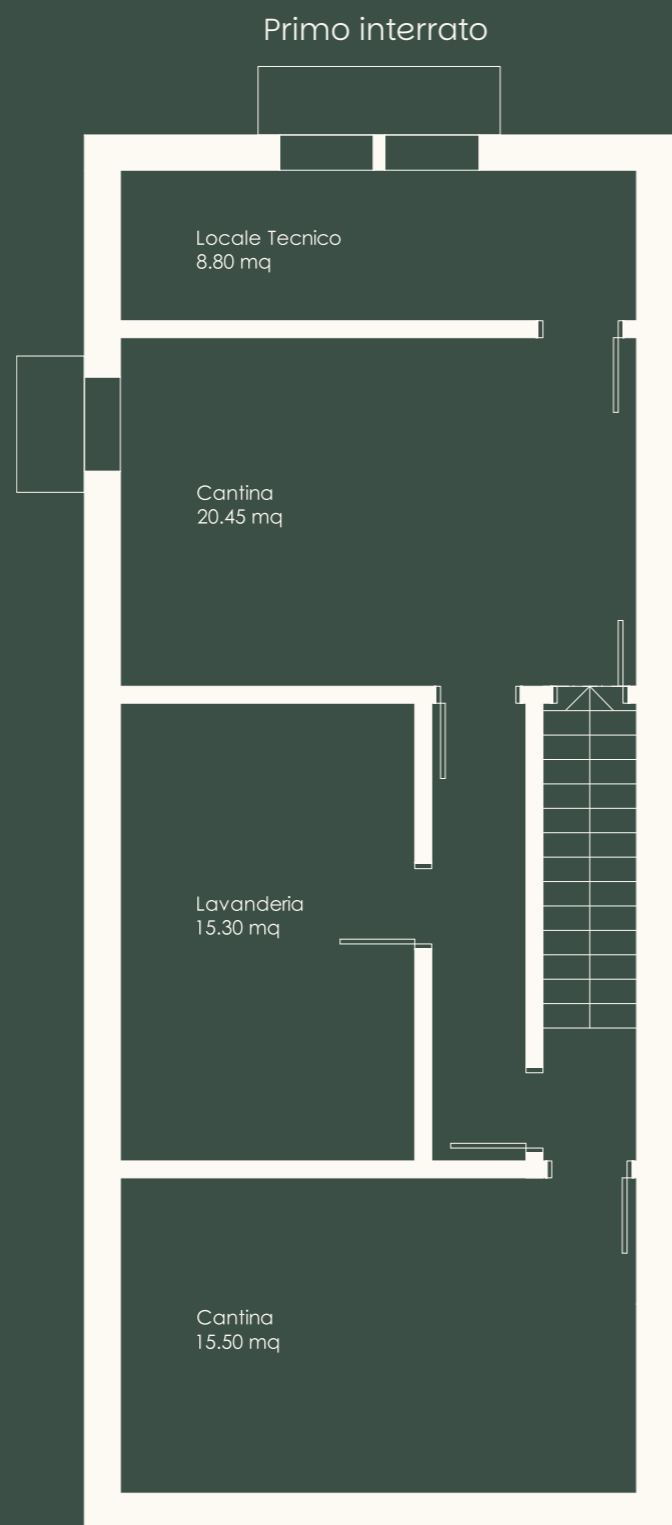
Le planimetrie non sono in scala e hanno valore unicamente indicativo.



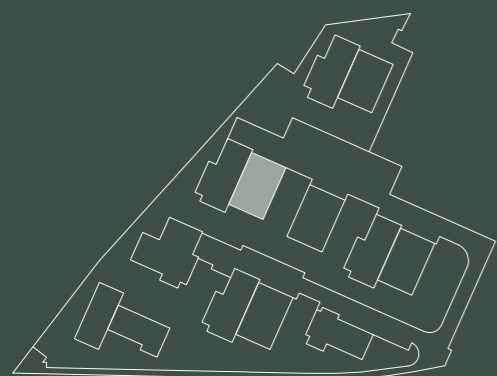
# CASA 7

## Caratteristiche

Tipo	Bi
Abitazione	140 m <sup>2</sup>
Terrazze	14 m <sup>2</sup>
Giardino	182 m <sup>2</sup>
Zone di servizio	93 m <sup>2</sup>
Parcheggi interni	2



Le planimetrie non sono in scala e hanno valore unicamente indicativo.

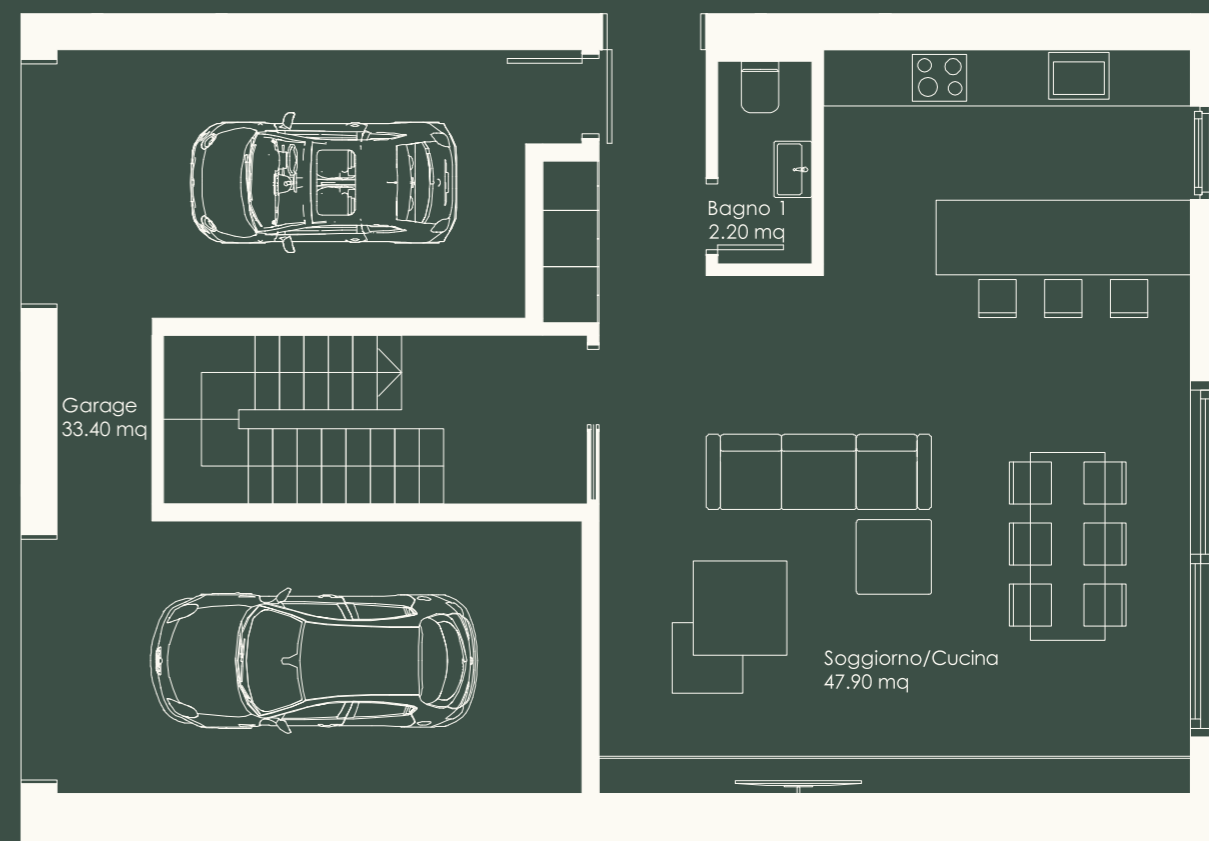


# CASA 8

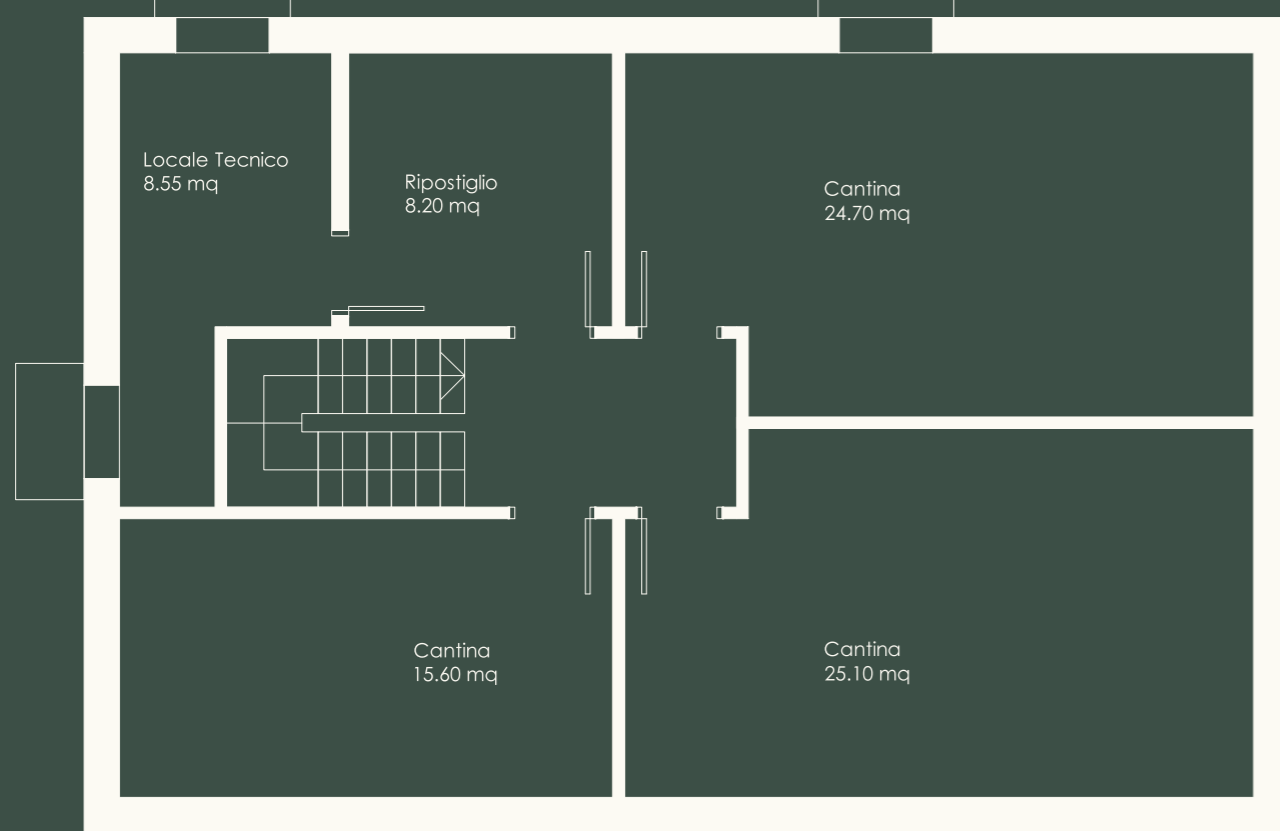
## Caratteristiche

Tipo	Bi
Abitazione	154 m <sup>2</sup>
Terrazze	18 m <sup>2</sup>
Giardino	138 m <sup>2</sup>
Zone di servizio	110 m <sup>2</sup>
Parcheeggi interni	2

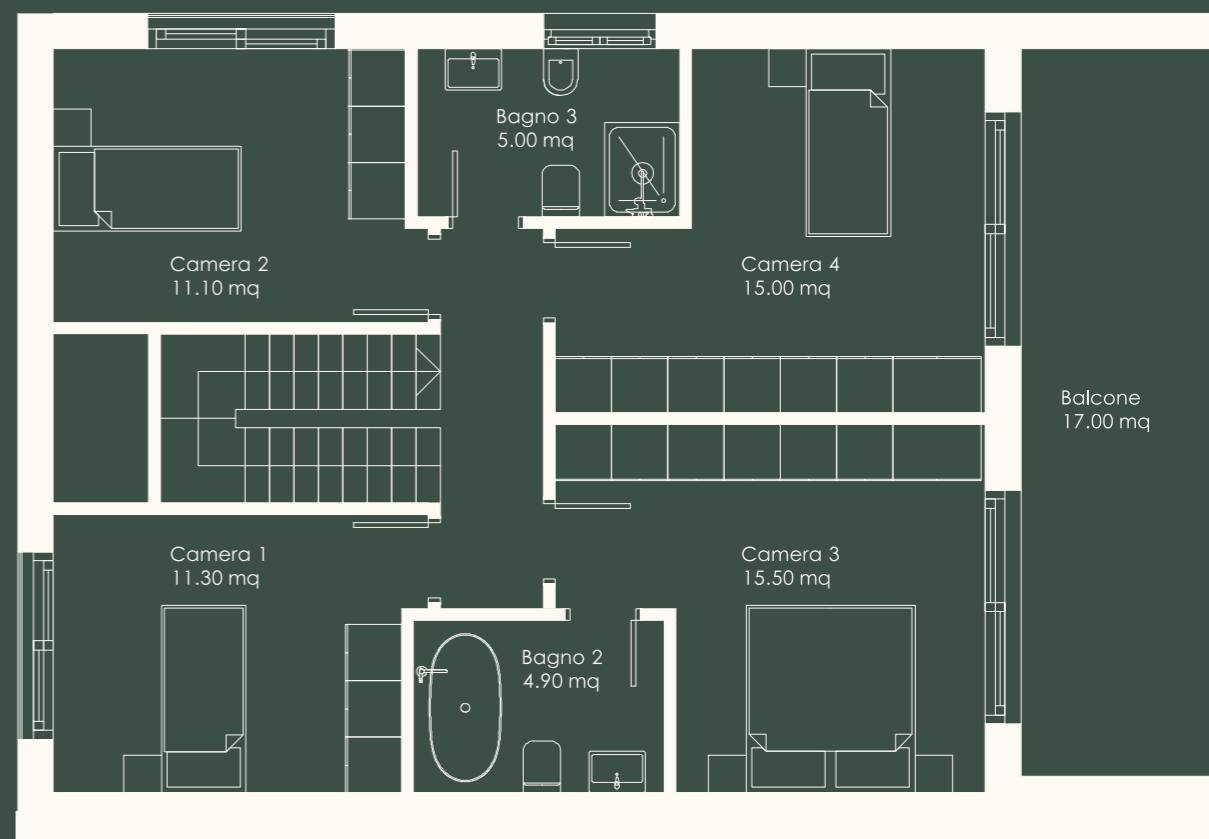
Piano terreno



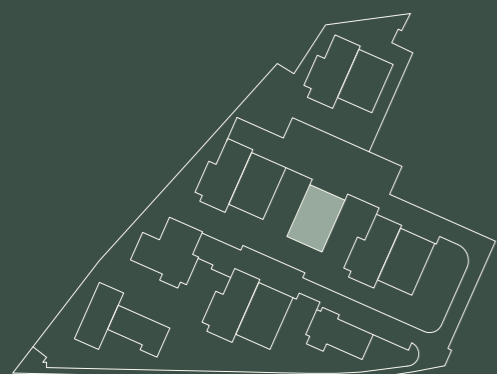
Primo interrato



Primo Piano



Le planimetrie non sono in scala e hanno valore unicamente indicativo.

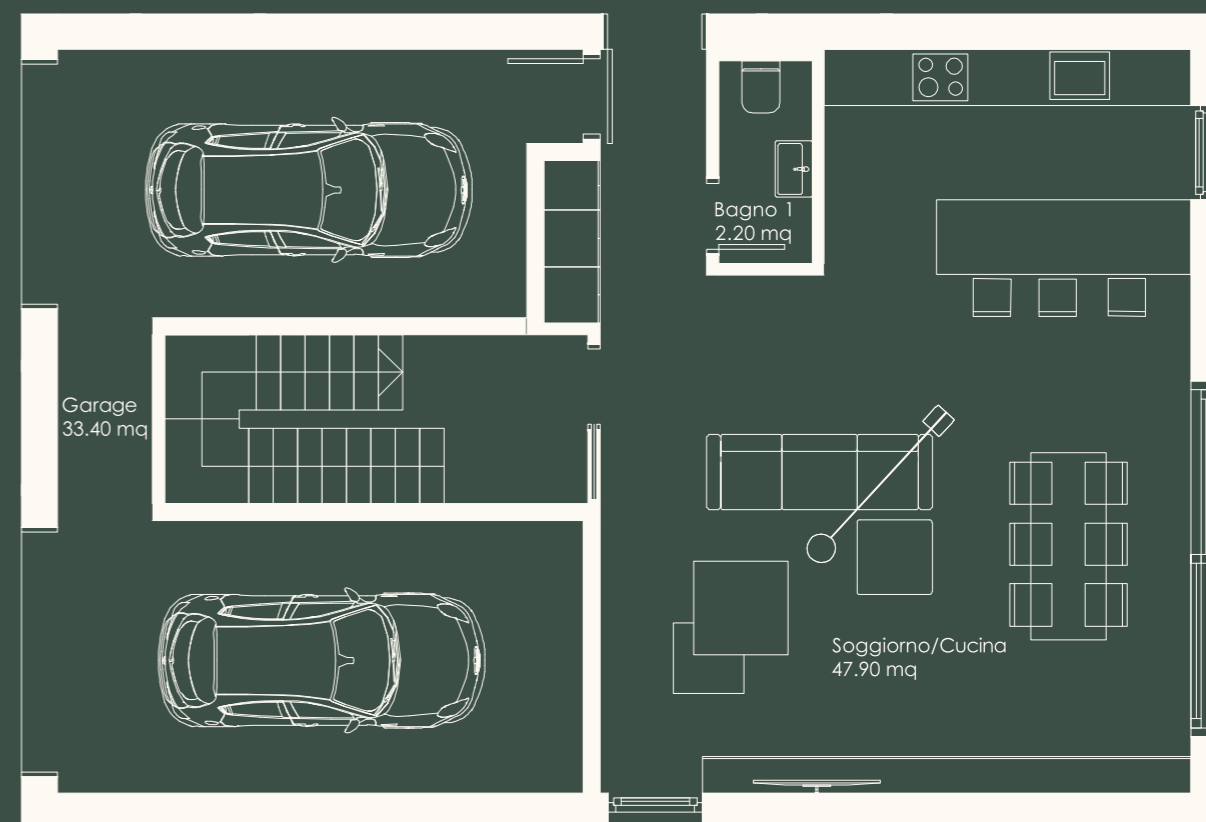


# CASA 9

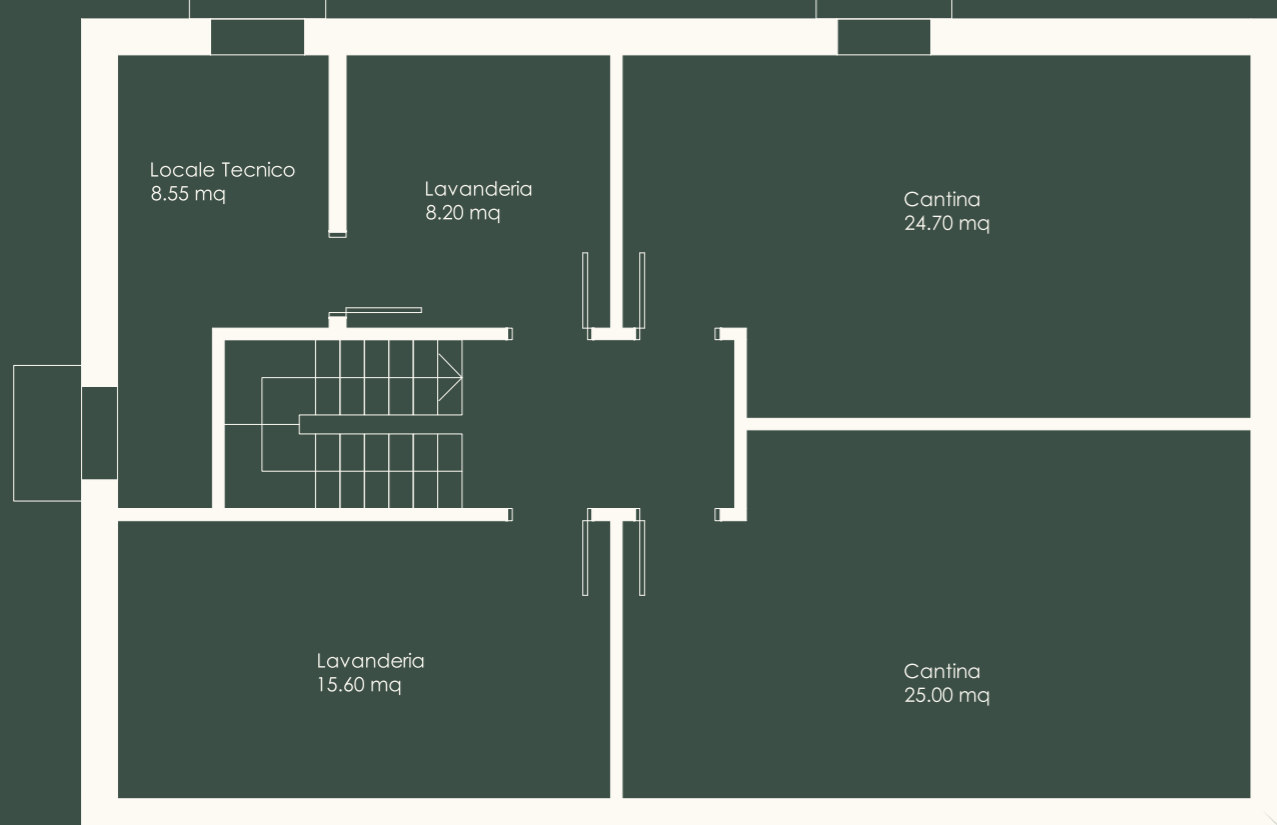
## Caratteristiche

Tipo	Uni
Abitazione	157 m <sup>2</sup>
Terrazze	19 m <sup>2</sup>
Giardino	151 m <sup>2</sup>
Zone di servizio	112 m <sup>2</sup>
Parcheeggi interni	2

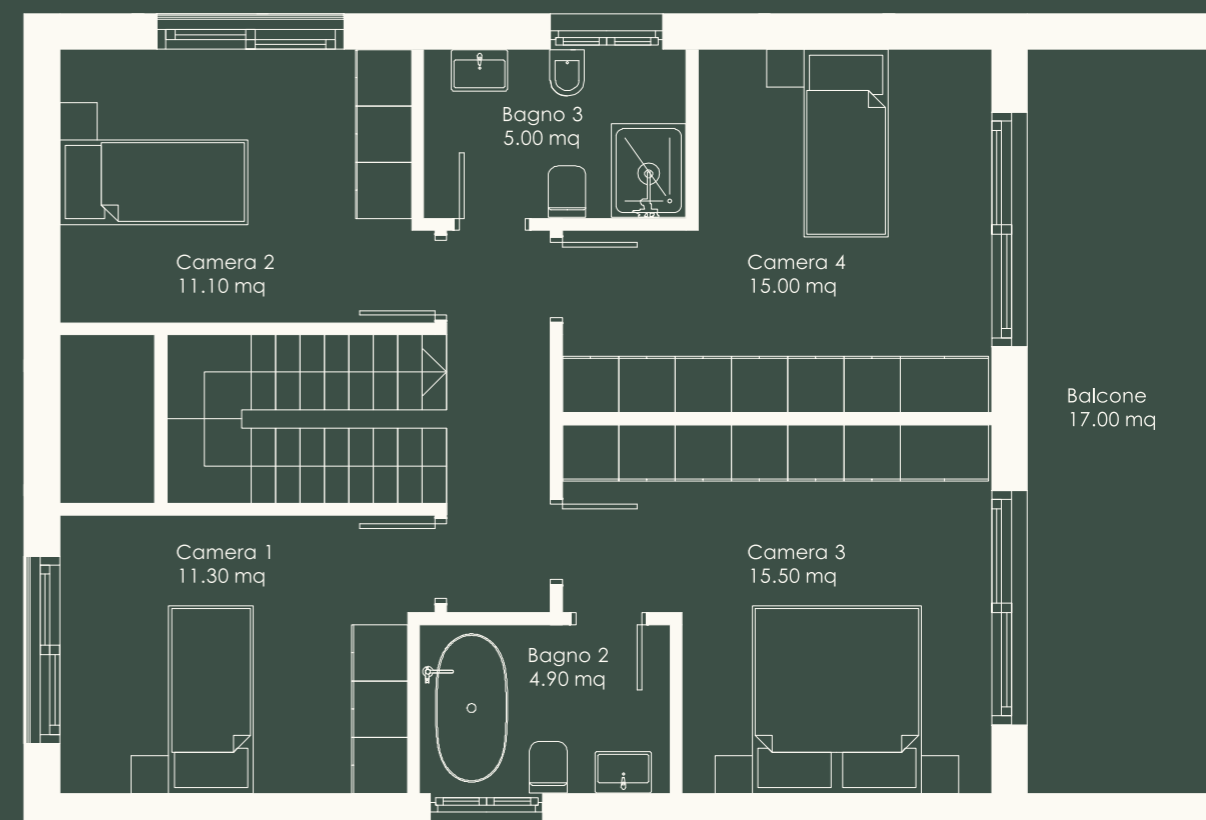
Piano terreno



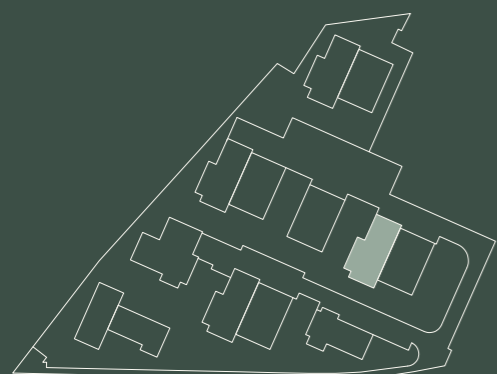
Primo interrato



Primo Piano



Le planimetrie non sono in scala e hanno valore unicamente indicativo.

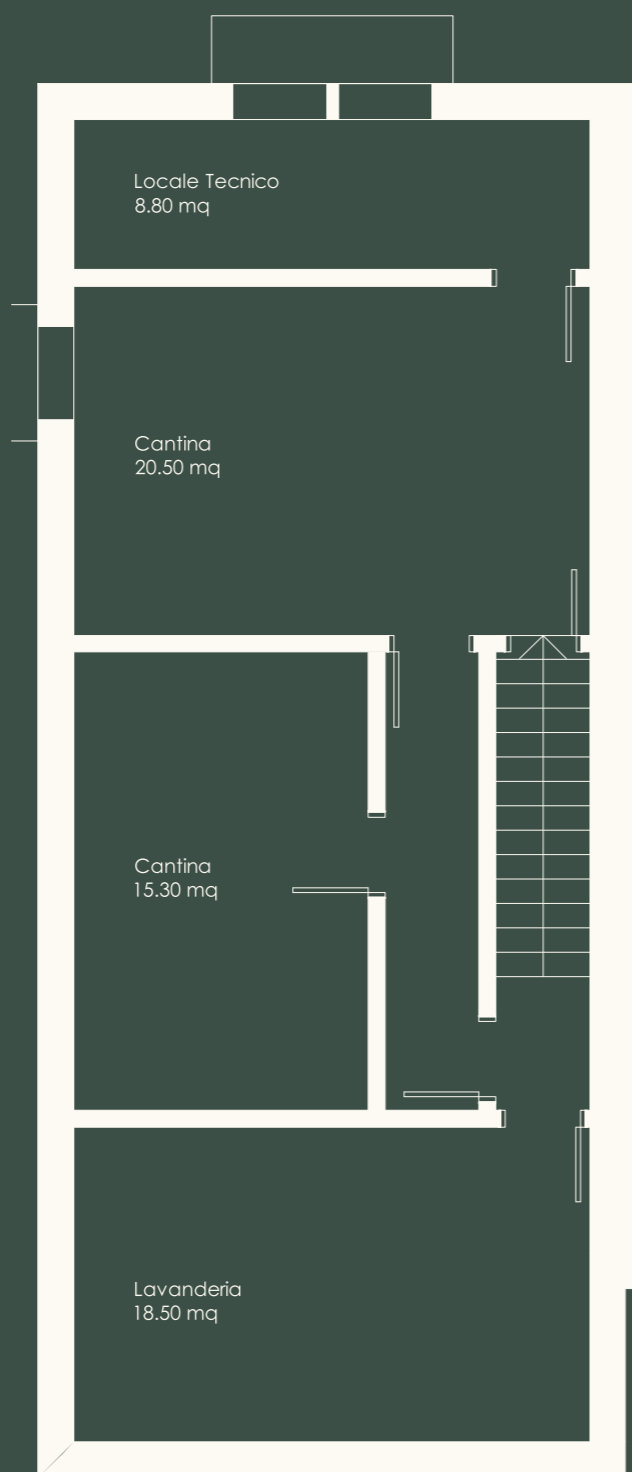


# CASA 10

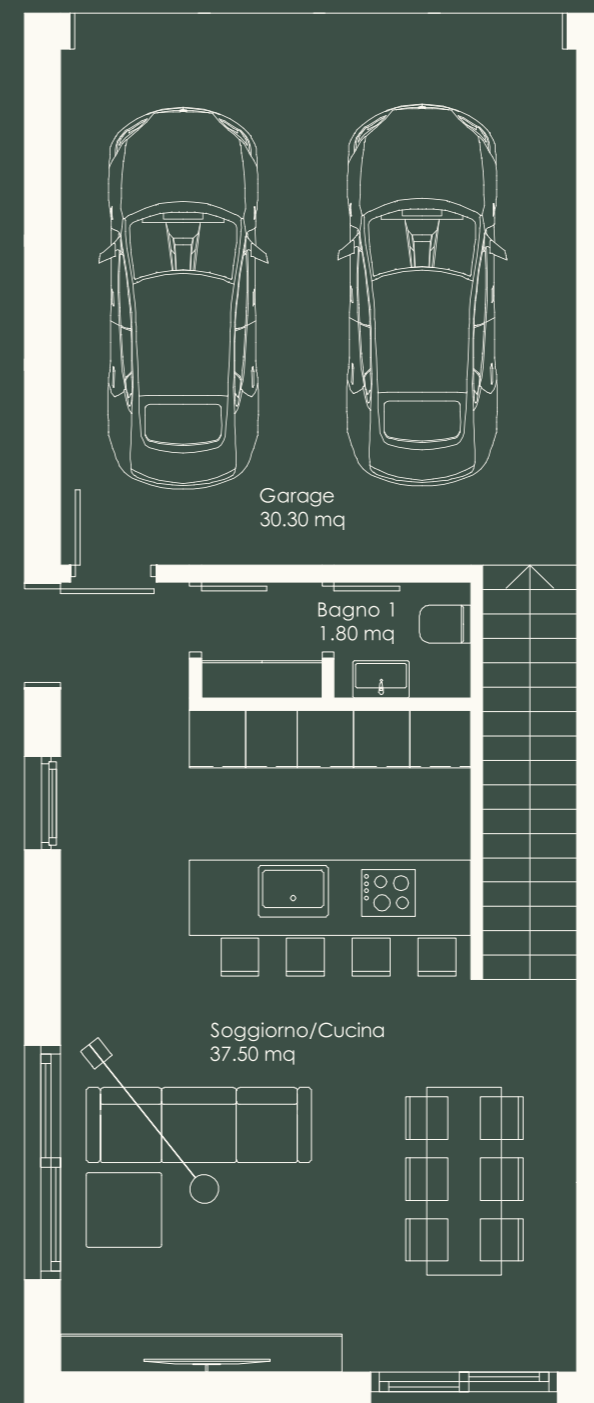
## Caratteristiche

Tipo	Bi
Abitazione	140 m <sup>2</sup>
Terrazze	14 m <sup>2</sup>
Giardino	114 m <sup>2</sup>
Zone di servizio	93 m <sup>2</sup>
Parcheggi interni	2

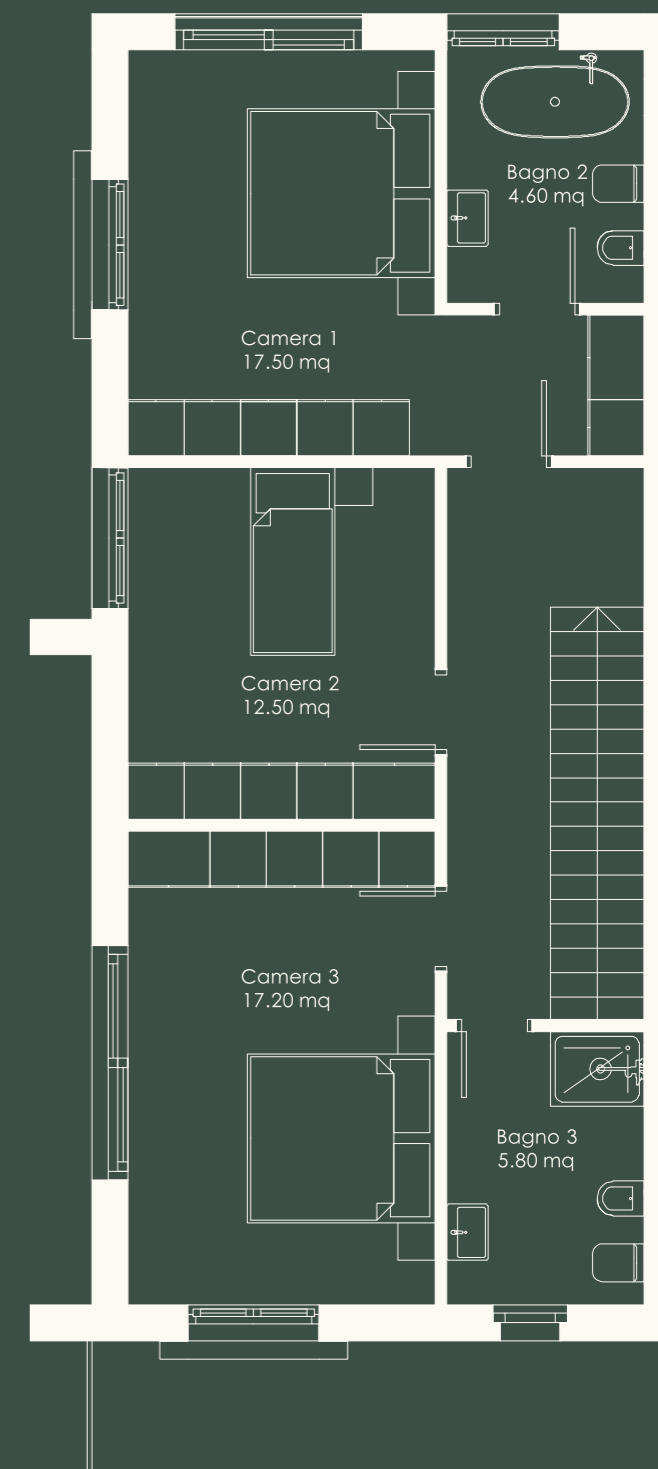
Primo interrato



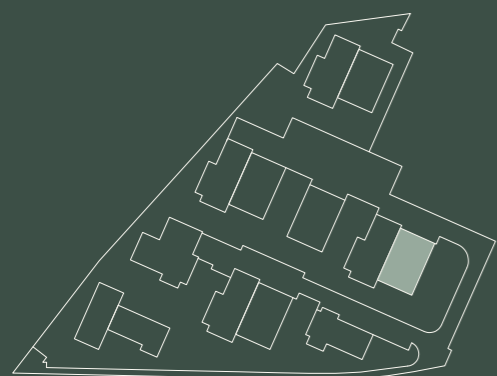
Piano terreno



Primo Piano



Le planimetrie non sono in scala e hanno valore unicamente indicativo.

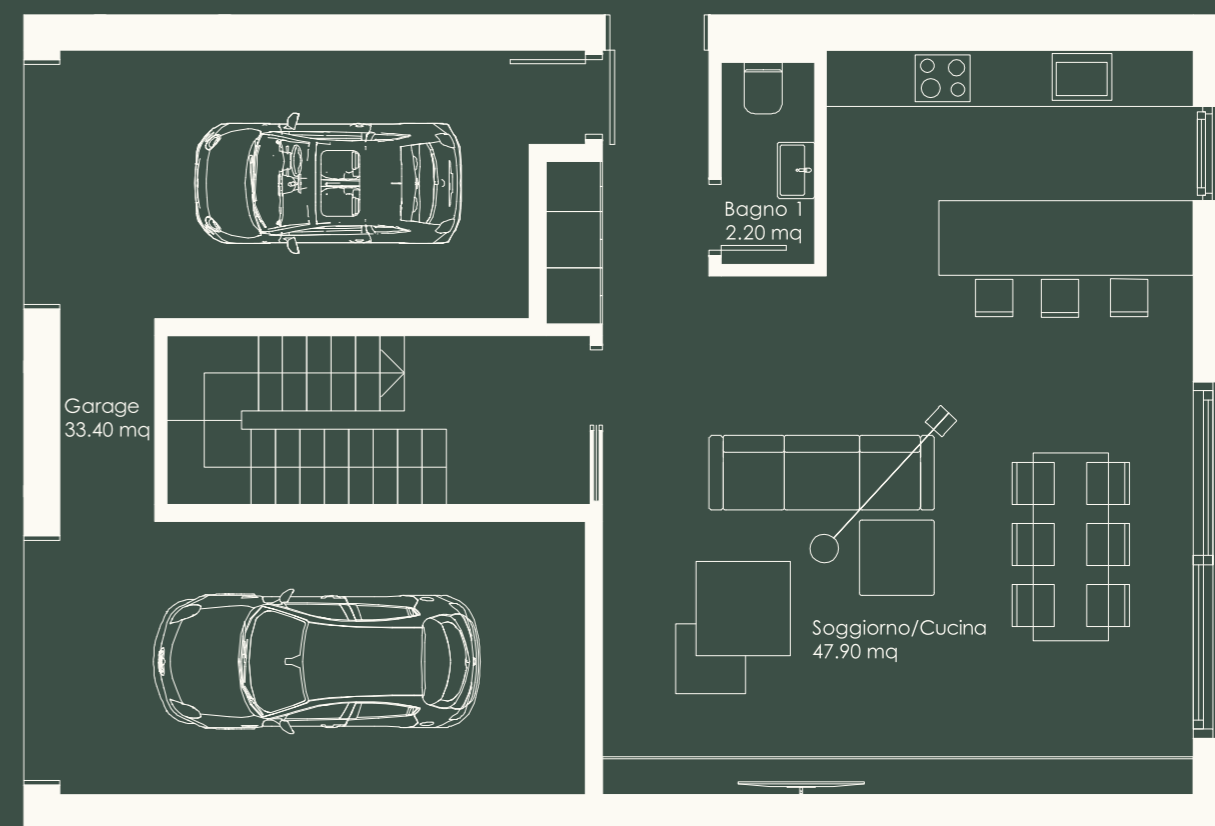


# CASA 11

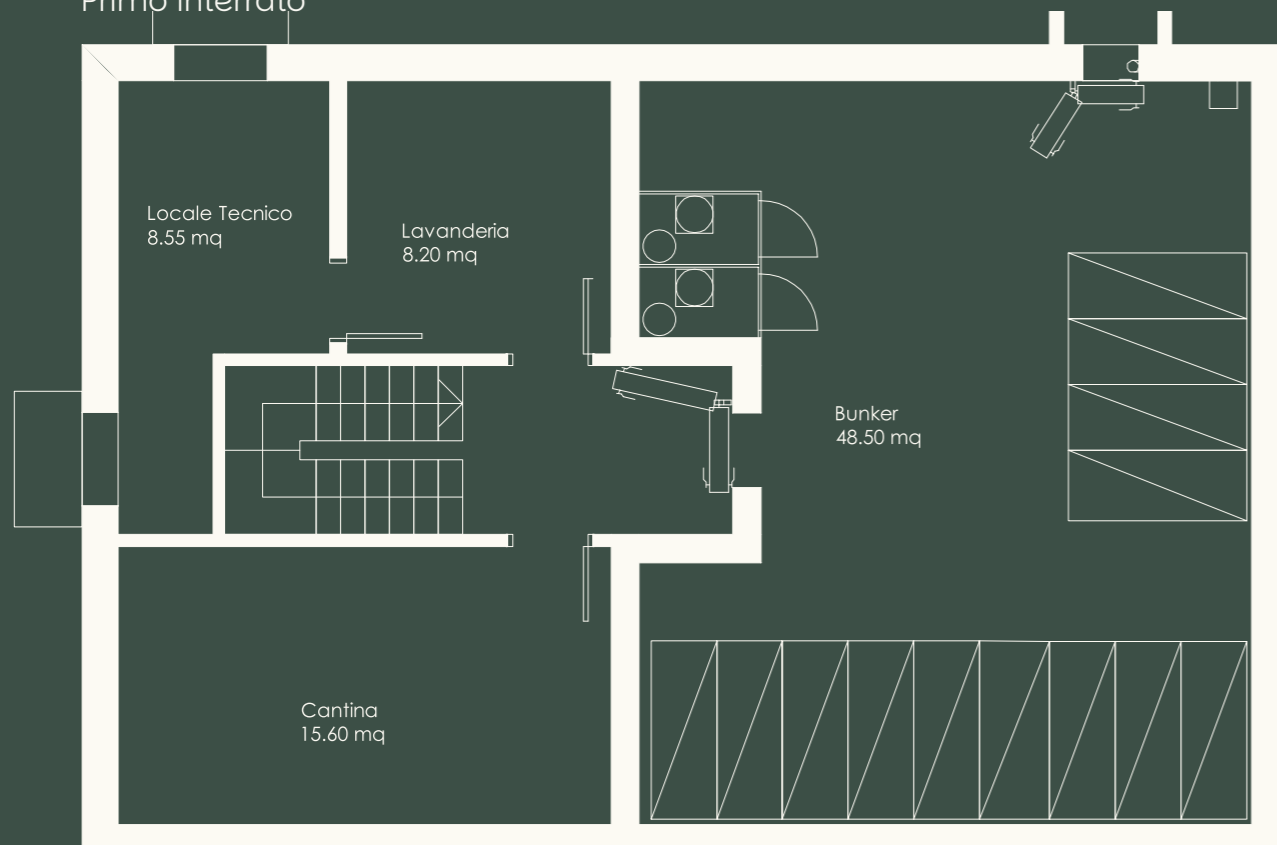
## Caratteristiche

Tipo	Bi
Abitazione	154 m <sup>2</sup>
Terrazze	18 m <sup>2</sup>
Giardino	219 m <sup>2</sup>
Zone di servizio	110 m <sup>2</sup>
Parcheggi interni	2

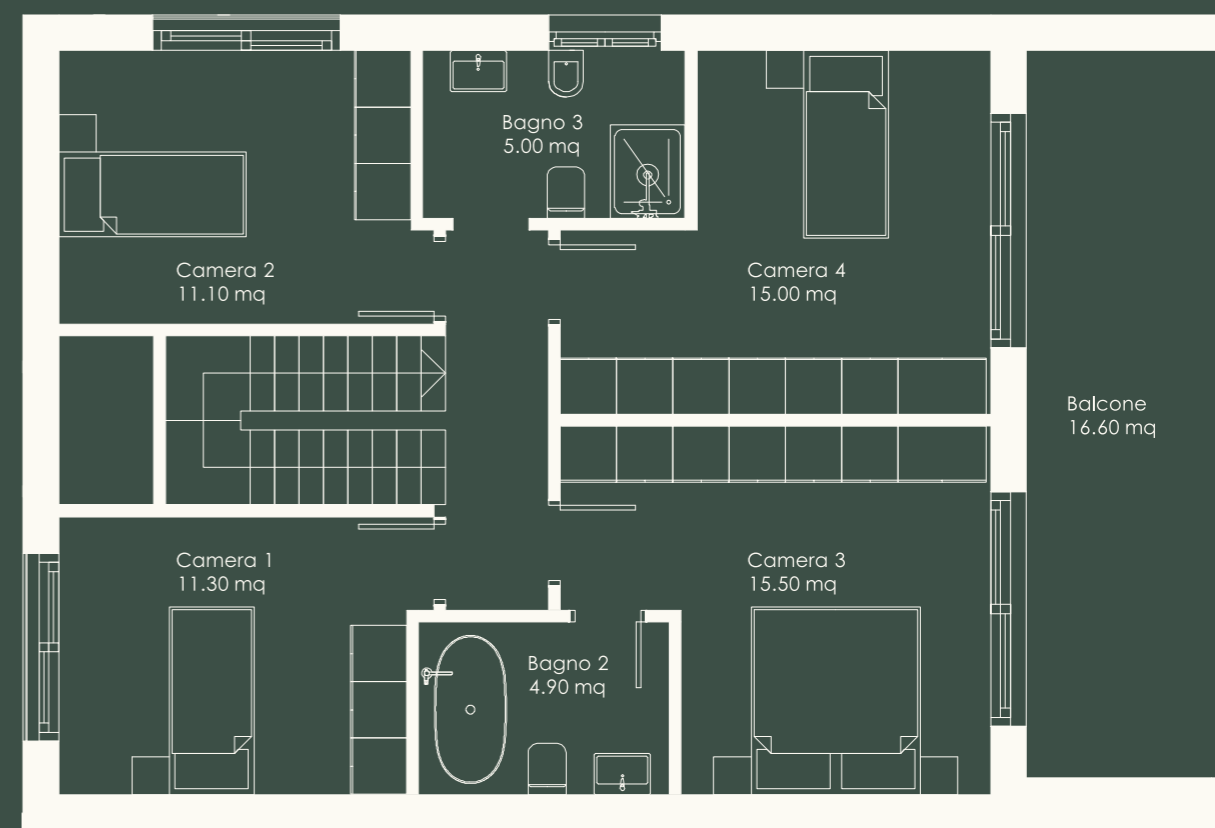
Piano terreno



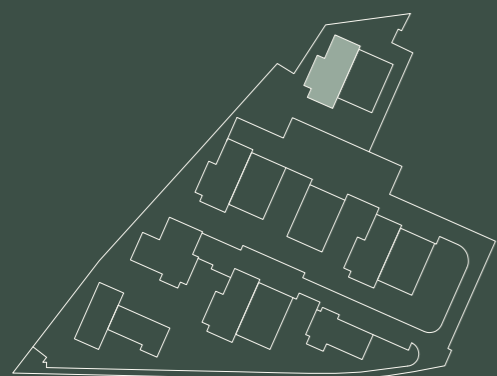
Primo interrato



Primo Piano



Le planimetrie non sono in scala e hanno valore unicamente indicativo.

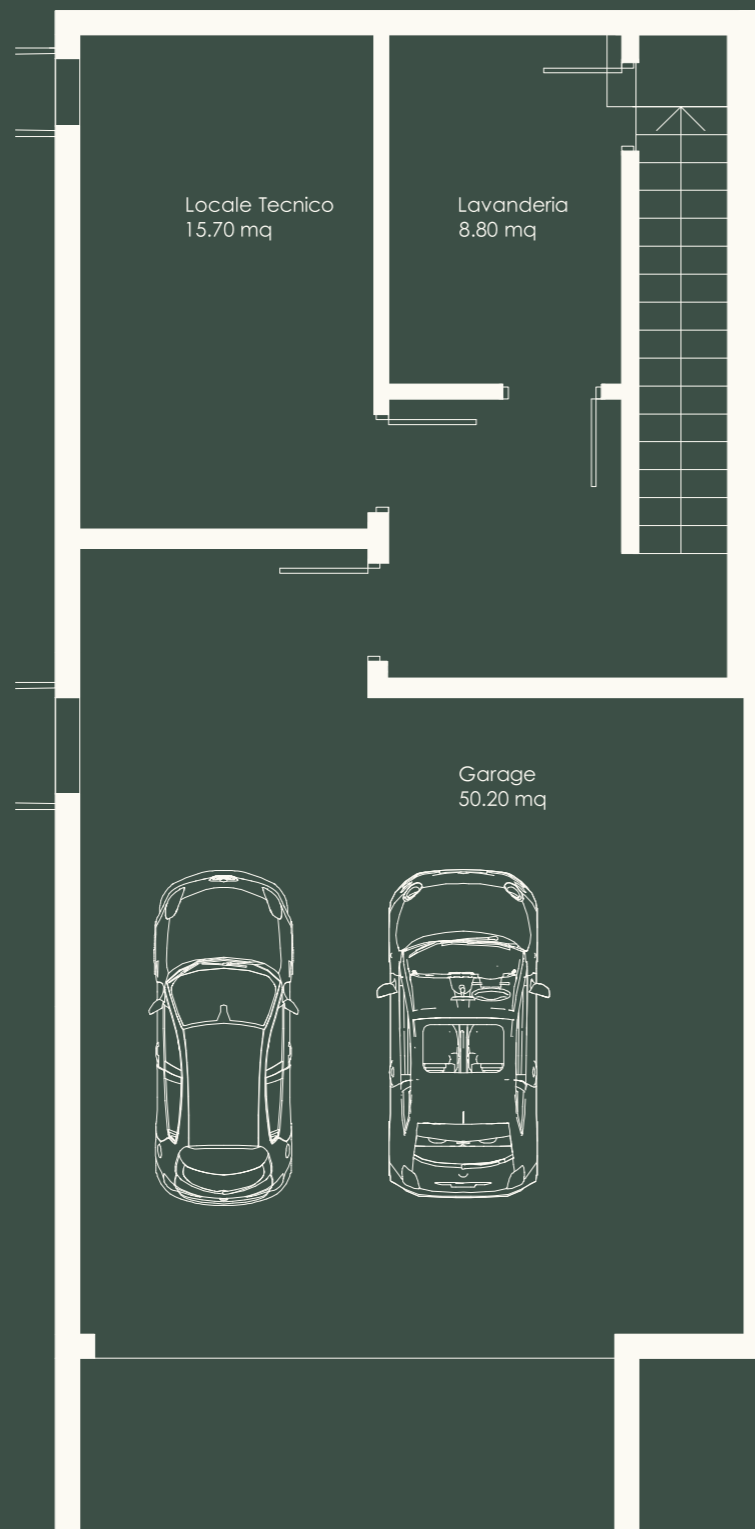


# CASA 12

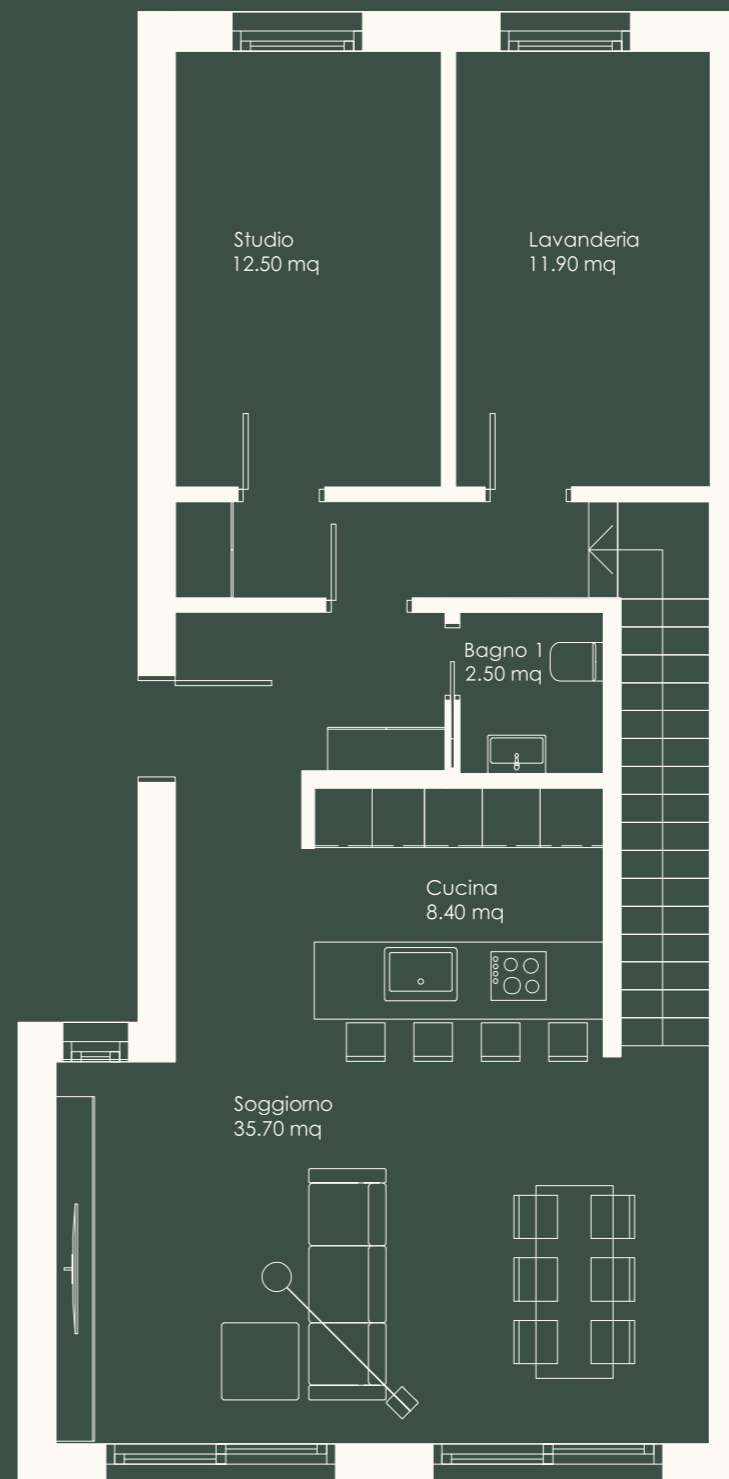
## Caratteristiche

Tipo	Bi
Abitazione	143 m <sup>2</sup>
Terrazze	14 m <sup>2</sup>
Giardino	273 m <sup>2</sup>
Zone di servizio	79 m <sup>2</sup>
Parcheggi interni	2

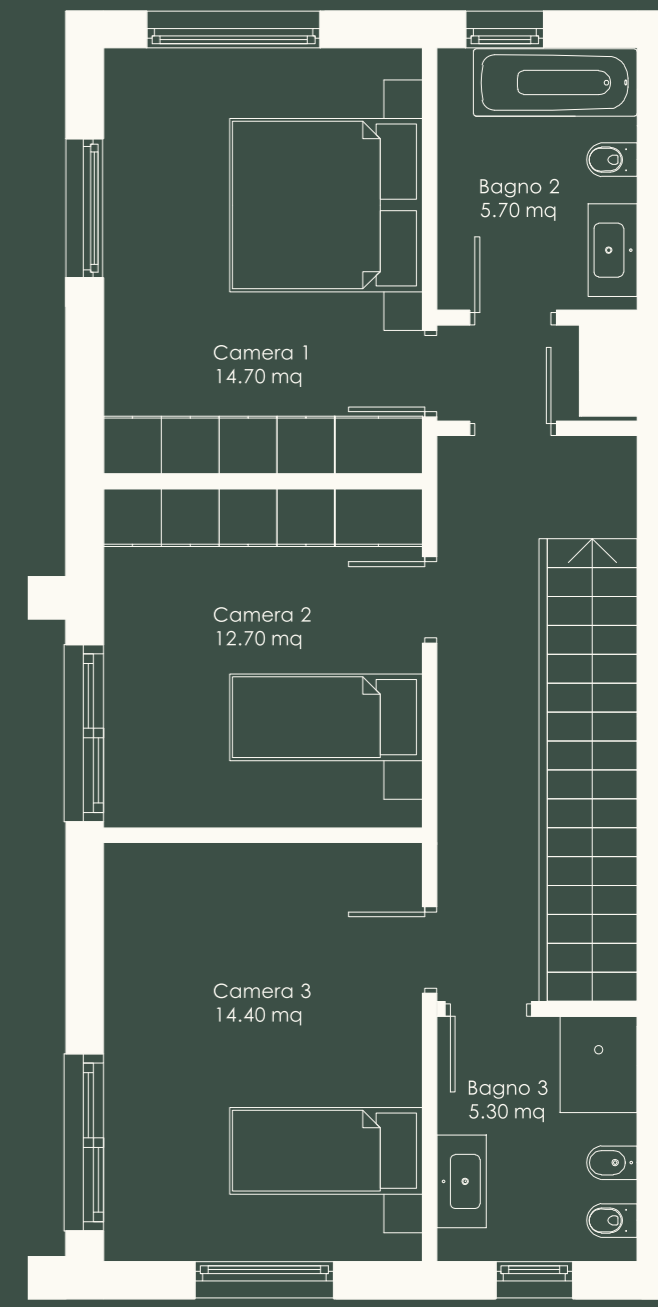
Primo interrato



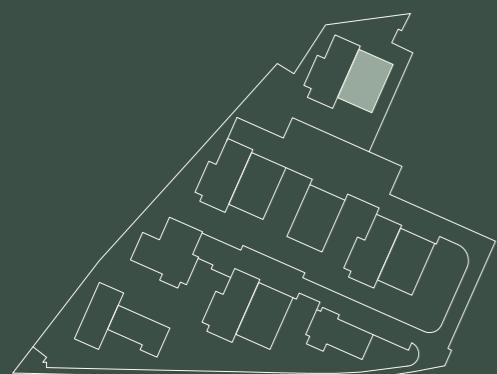
Piano terreno



Primo Piano



Le planimetrie non sono in scala e hanno valore unicamente indicativo.

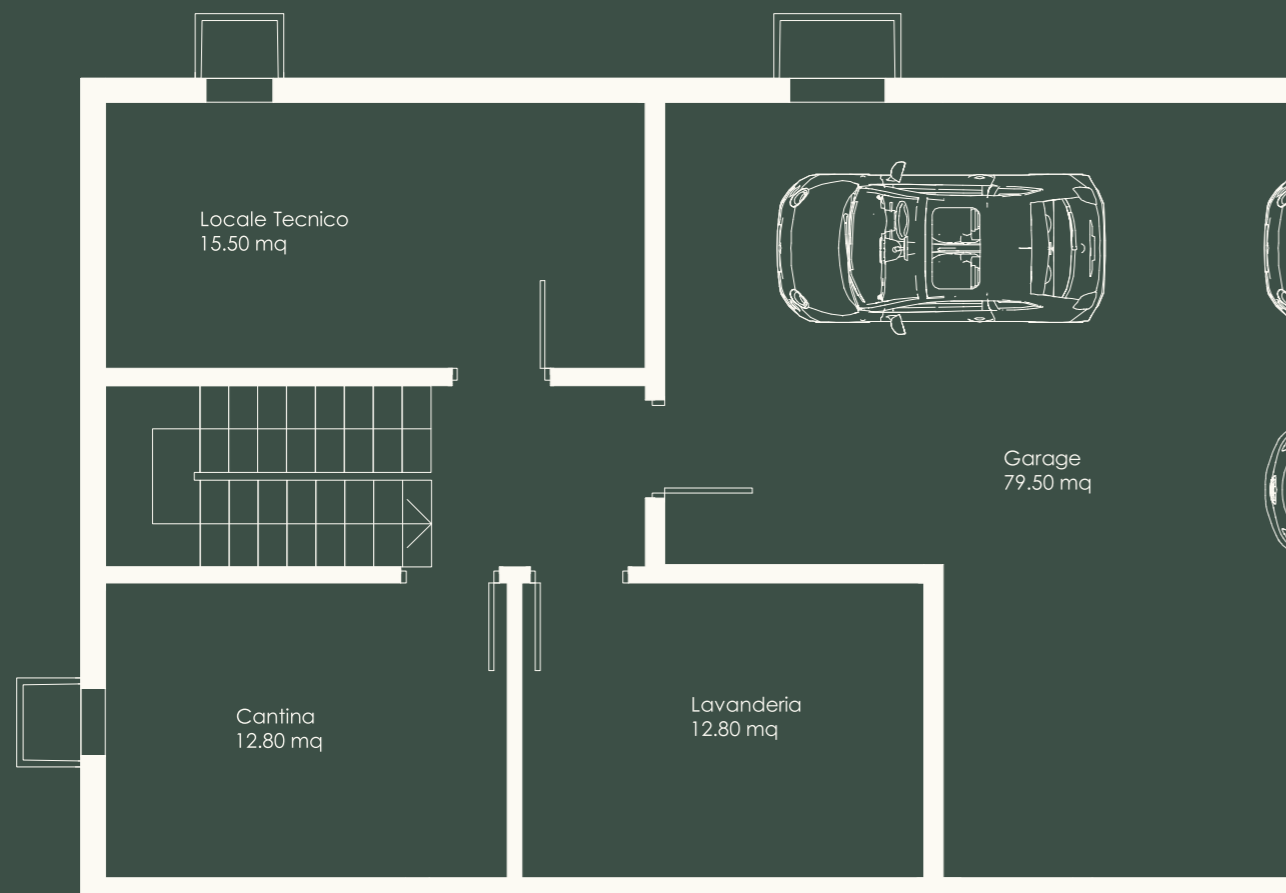


# CASA 13

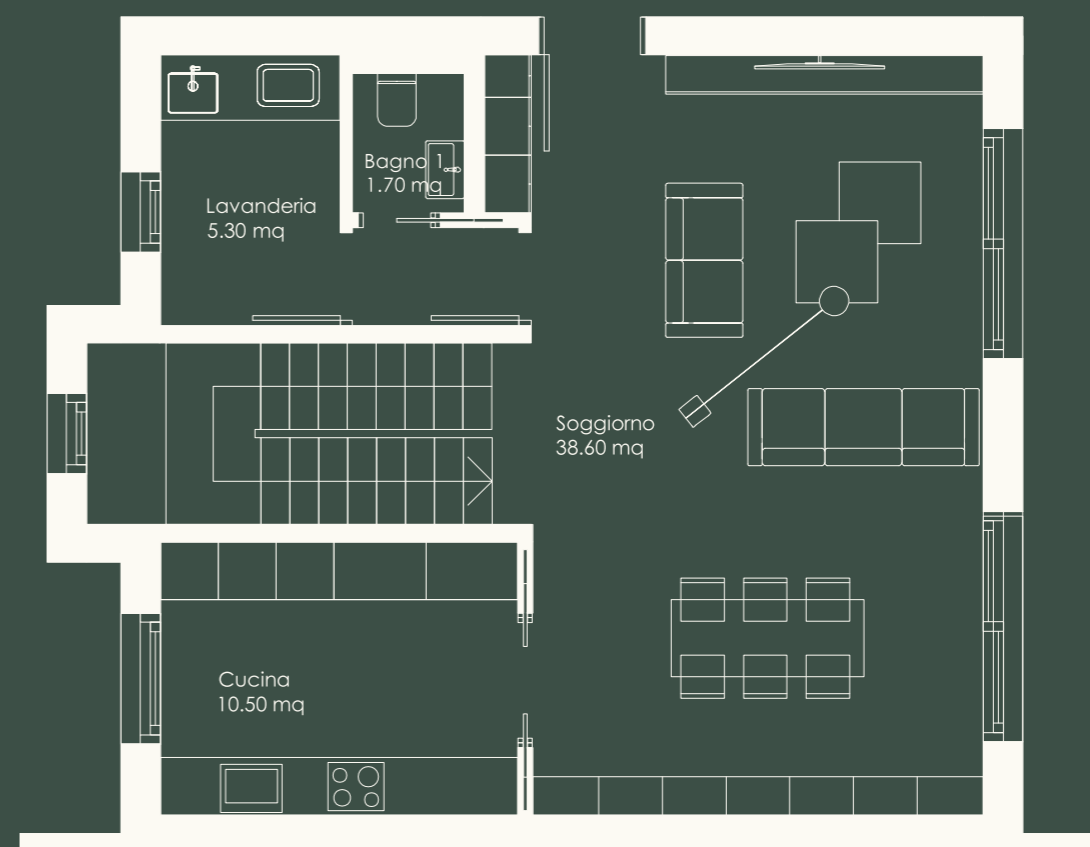
## Caratteristiche

Tipo	Bi
Abitazione	162 m <sup>2</sup>
Terrazze	16 m <sup>2</sup>
Giardino	243 m <sup>2</sup>
Zone di servizio	61 m <sup>2</sup>
Parcheggi interni	3

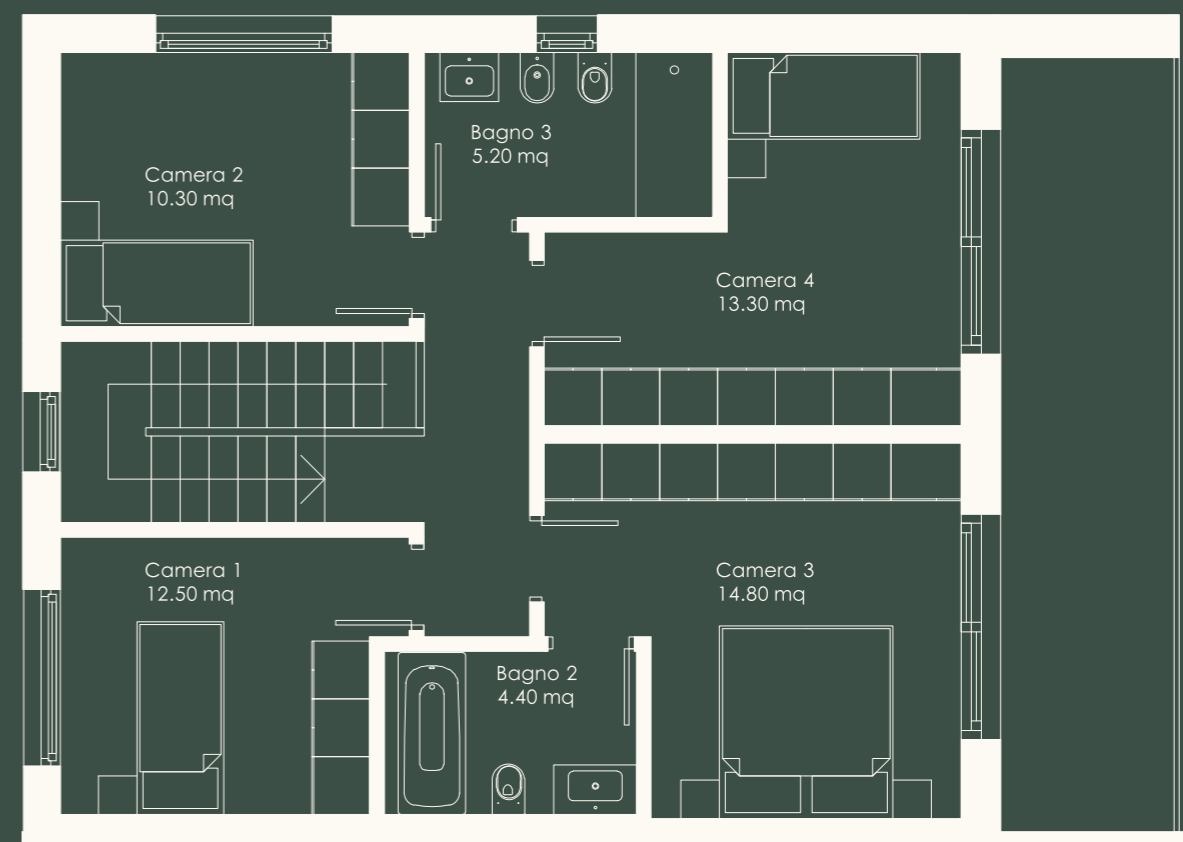
### Primo interrato



### Piano terreno



### Primo Piano



Le planimetrie non sono in scala e hanno valore unicamente indicativo.

# MODALITÀ D'ACQUISTO



Acquistare la vostra casa al Villaggio San Rocco è un percorso lineare, in cui verrete accompagnati passo dopo passo da un team esperto e disponibile.

## 1 Informazioni

Scoprite tutti i dettagli sul sito ufficiale del progetto ([villaggiosanrocco.ch](http://villaggiosanrocco.ch)) e nella brochure dedicata.

## 2 Appuntamento

Visionate le planimetrie e riceverete una consulenza dedicata e su misura per voi.

## 3 Contratto di riservazione

Selezionate la vostra casa e riservatela per il tempo necessario a definire i dettagli. Con la massima trasparenza e senza impegno vincolante all'acquisto definitivo.

## 4 Personalizzazione degli interni

Il nostro team vi accompagnerà nella scelta delle finiture e delle soluzioni su misura, per rendere unica la vostra futura casa.

## 5 Diritto di compera

Il vostro impegno all'acquisto viene formalizzato con un atto notarile, tutelandovi fino alla consegna.

## 6 Esercizio del diritto di compera e consegna

Al termine dei lavori e dopo il collaudo delle opere eseguite potrete esercitare il diritto di compera e riceverete le chiavi della vostra nuova abitazione.

DAI FORMA AL TUO SOGNO DI CASA.  
CON NOI AL TUO FIANCO IN OGNI  
PASSO.



# INFORMAZIONI E DOMANDE

## **Le abitazioni sono in proprietà per piani o su terreno privato?**

Il terreno viene parcellizzato in diversi mappali, uno per ogni casa. Le abitazioni vengono quindi vendute comprensive del terreno a loro dedicato.

---

## **I giardini sono privati e delimitati?**

Sì, ogni abitazione dispone di un giardino privato che verrà delimitato dagli spazi adiacenti. Le superfici variano in base all'unità, garantendo a ciascuna casa uno spazio esterno privato.

---

## **Sono presenti posteggi privati per le residenze?**

Ogni casa dispone di minimo due posteggi interni compresi nel prezzo. Tutti i posteggi sono predisposti per l'installazione di colonnine di ricarica per auto elettriche.

---

## **Dove possono parcheggiare gli ospiti?**

Sono presenti alcuni posti auto per gli ospiti nel complesso. Inoltre, le vie di circolazione interne sono ampie e permettono stazionamenti temporanei usufruibili dagli ospiti per la maggior parte delle residenze.

---

## **Che tipo di riscaldamento è previsto?**

Il riscaldamento è garantito da un moderno impianto a pompa di calore con serpentine a pavimento in tutta la casa. Ogni abitazione dispone di gestione autonoma dei consumi.

## **Posso controllare la casa a distanza?**

Sì, le abitazioni sono predisposte per la domotica, permettendo la gestione di luci, tapparelle, accessi e sicurezza direttamente dal tuo smartphone, ovunque tu sia.

---

## **Sono previsti pannelli fotovoltaici sui tetti delle abitazioni?**

È prevista la predisposizione per un impianto fotovoltaico. L'impianto fotovoltaico è disponibile su richiesta in modo da ridurre i consumi energetici e ottimizzare il comfort abitativo.

---

## **Le finiture sono personalizzabili?**

Sì, i materiali e le finiture interne sono personalizzabili se l'acquisto avviene durante la fase di costruzione. È prevista una selezione di qualità che permette di adattare ogni abitazione ai propri gusti.

---

## **La cucina è inclusa nel prezzo?**

Sì, tutte le unità comprendono una cucina moderna e di design, completa di elettrodomestici di qualità.

---

## **Le abitazioni avranno una lavanderia privata o comune?**

Ogni casa sarà dotata di lavanderia privata, completa di predisposizione per lavatrice e asciugatrice.

---

## **Le banche hanno già valutato il progetto?**

Sì, il progetto è già stato approvato da istituti bancari di riferimento, che hanno confermato la possibilità di ottenere finanziamenti dedicati da parte degli acquirenti del Villaggio San Rocco.

---

## **Quali sono i tempi di consegna?**

Prevediamo di consegnare le prime residenze a partire tra la fine del 2026 e l'inizio del 2027

# CASSANO GROUP

**Cassano Group** è un punto di riferimento nello **sviluppo immobiliare**.

Grazie alle nostre **competenze** interne che coprono tutte le fasi del processo, dalla **progettazione** alla **costruzione**, dalla **consulenza** alla **vendita**, il nostro gruppo offre soluzioni complete, su misura e di alta qualità.

Il nostro approccio è trasparente, concreto e orientato al **lungo termine**, con l'obiettivo di costruire gli **spazi abitativi** del futuro: sostenibili, funzionali e solidi dal punto di vista architettonico, tecnico ed economico. Cassano Group unisce **visione progettuale** e **controllo operativo** per generare valore reale, per chi abita e per chi investe.

## Cassano Group SA

Via San Gottardo 12, 6943 Vezia  
info@cassanogroup.ch

# CASSANO

---

GROUP

General Contract e  
Impresa di Costruzione



Progettista e  
impianti RVCS



Arredo  
Bagno e Cucina



# CONTATTI



Con Ticino Vita al tuo fianco, trasformare il sogno di casa diventa un percorso semplice e sicuro.

## Ticino Vita SA

Via San Gottardo 12, 6943 Vezia  
info@ticinovita.ch  
+41 (0)91 966 42 41



## DISCLAIMER

La presente documentazione di vendita illustra un progetto in fase di sviluppo e ha valore informativo. Le immagini, i piani, le rappresentazioni grafiche, gli arredi e le viste 3D hanno scopo illustrativo e non costituiscono elemento contrattuale, né possono generare diritti di alcun tipo. In particolare, le planimetrie non hanno valore legale o catastale.

Faranno stato unicamente i piani definitivi e la descrizione dettagliata delle opere allegata al rogito di acquisto. Sono riservate in ogni momento modifiche, adeguamenti o variazioni dimensionali dovute all'avanzamento dei lavori.

Gli arredi mostrati sono esempi di ambientazione e non sono inclusi nel prezzo di acquisto. È vietata la riproduzione, anche parziale, o la diffusione a terzi della presente documentazione senza l'autorizzazione scritta dell'architetto.

Eventuali servizi di intermediazione non espressamente richiesti non danno diritto a compensi né verso la proprietà né verso i soggetti da essa incaricati.

La documentazione di vendita e i relativi allegati costituiscono materiale informativo preliminare e non un'offerta contrattuale.  
Stato del progetto: novembre 2025

CONTATTI

**Ticino Vita SA**

Via San Gottardo 12, 6943 Vezia

[info@ticinovita.ch](mailto:info@ticinovita.ch)

+41 (0)91 966 42 41

