Villaggio
San Rocco



VILLAGGIOSANROCCO.CH

Villaggio
San Rocco

VILLAGGIOSANROCCO.CH

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

TICINO VITA
SERVIZI IMMOBILIARI

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

CASSANO
GROUP



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

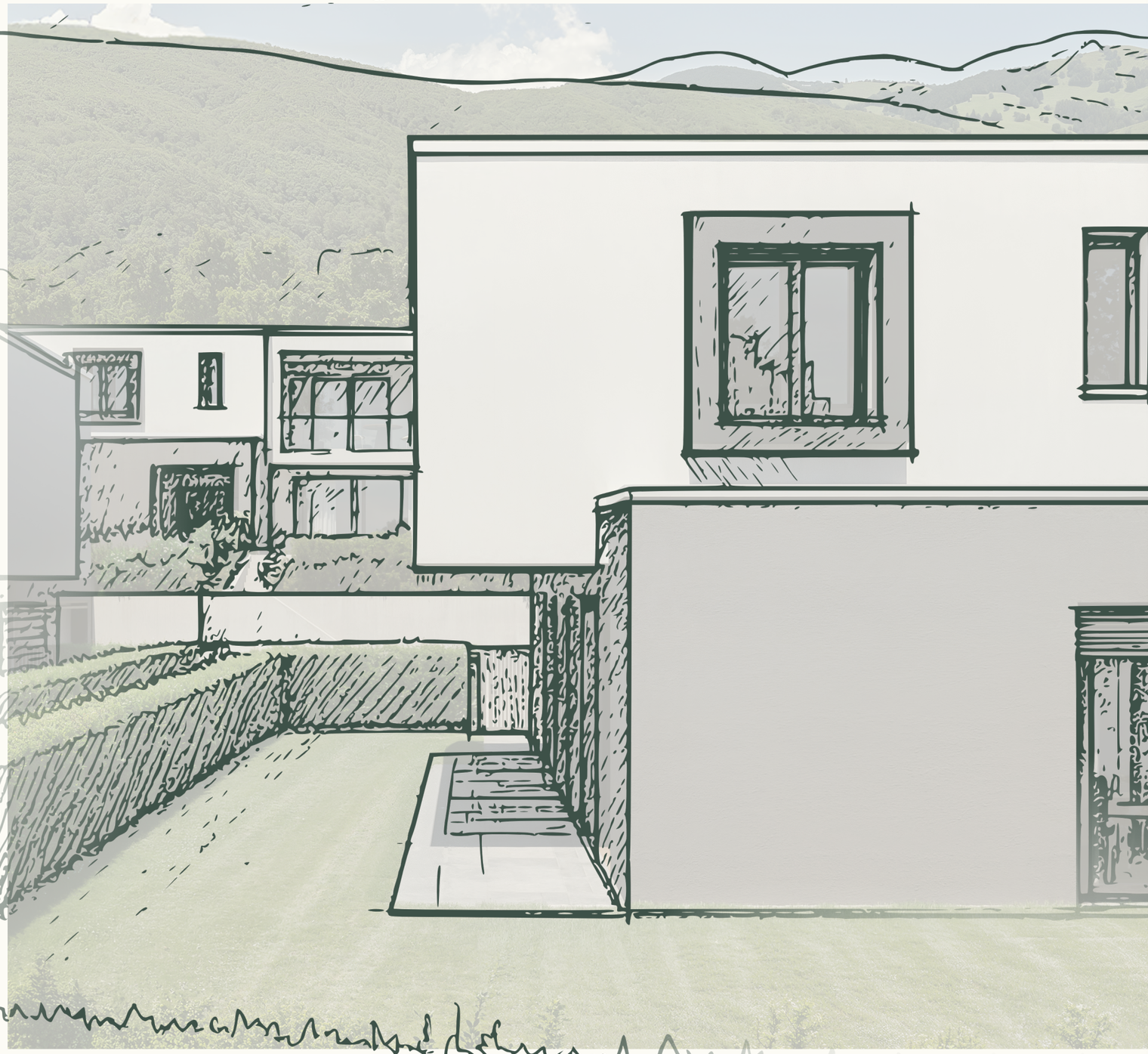
IL PROGETTO

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




VILLAGGIO SAN ROCCO

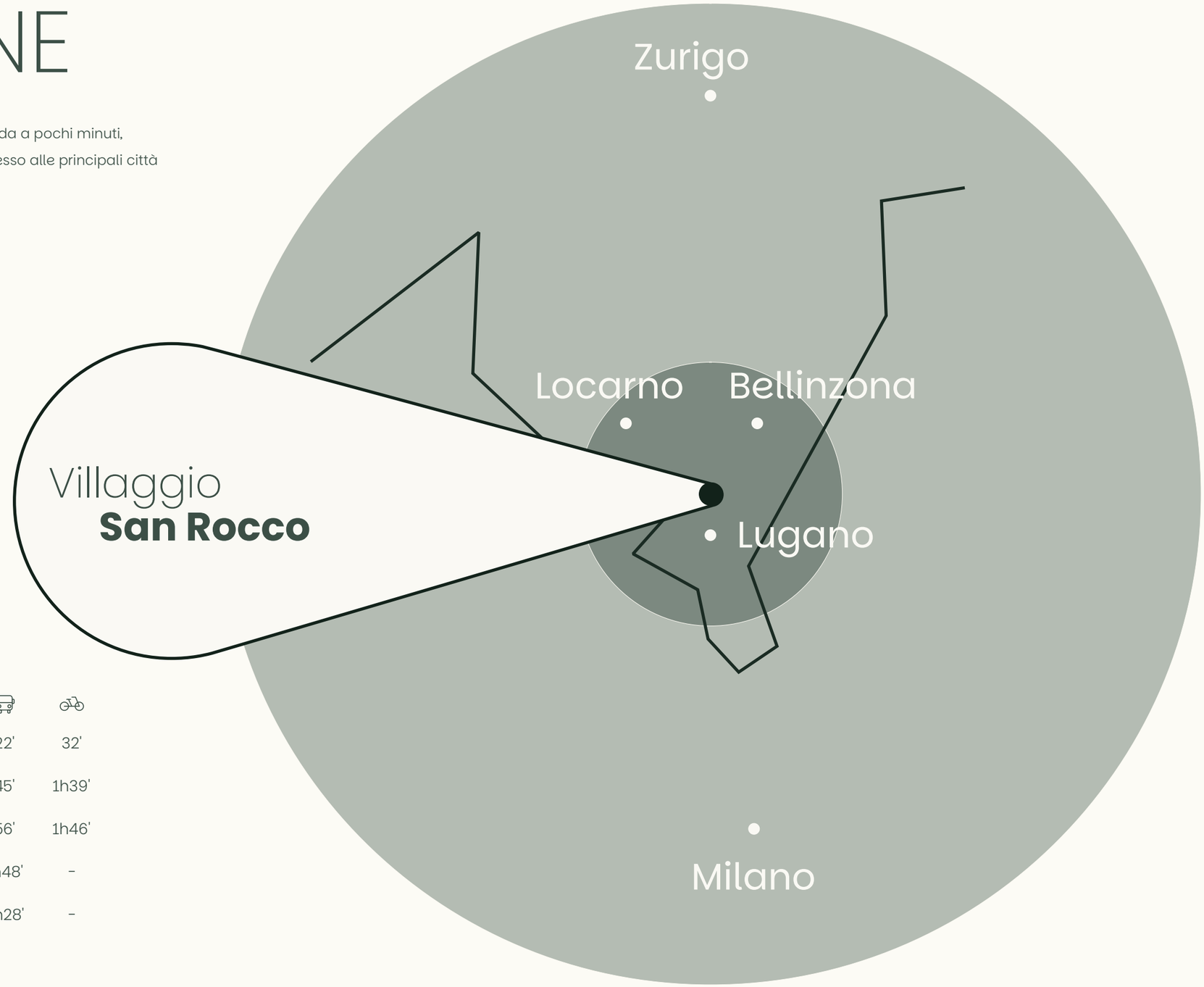
LA POSIZIONE



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

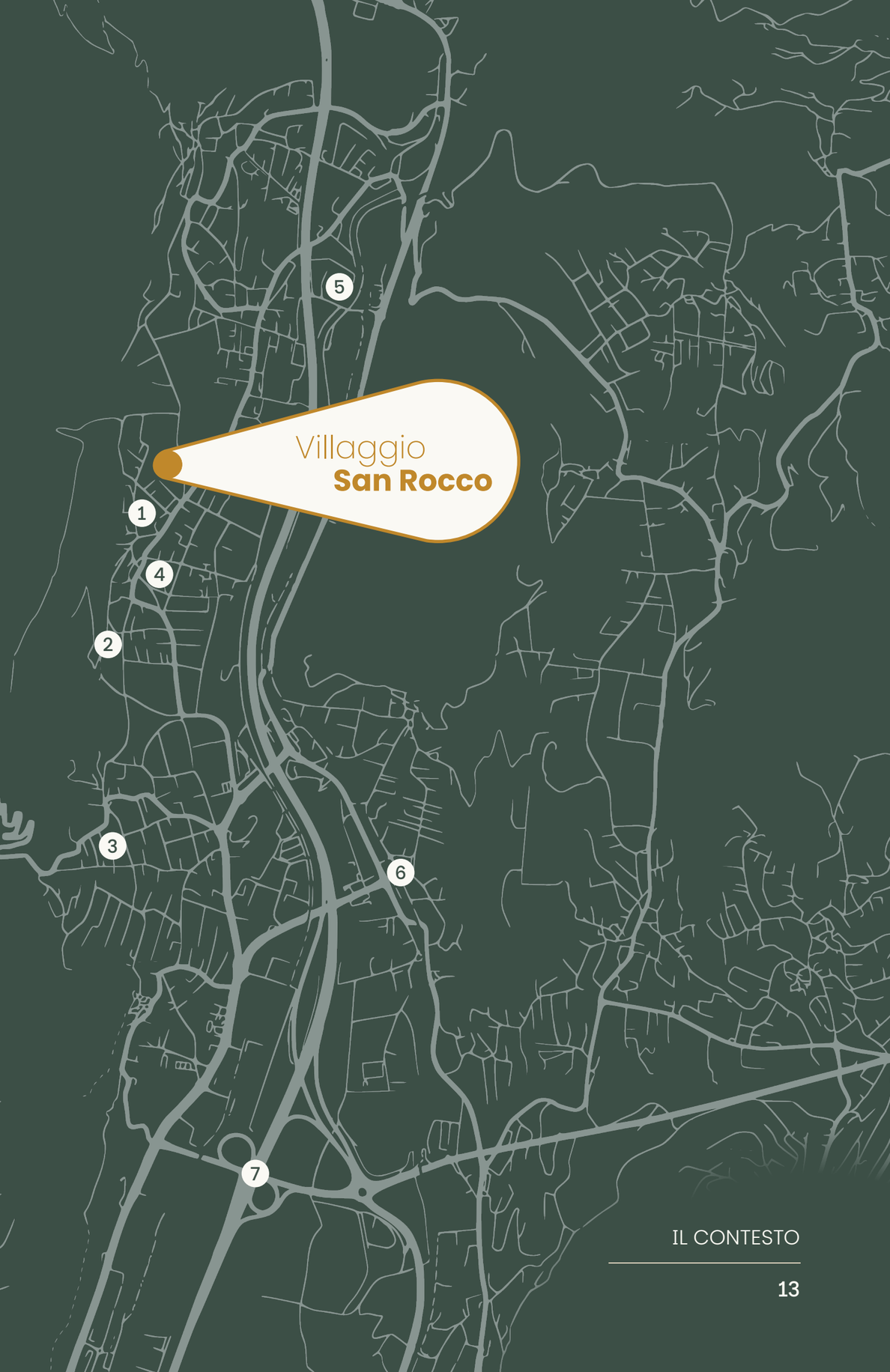
IL CONTESTO

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.

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

*Tempi di percorrenza indicativi secondo Google Maps







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.

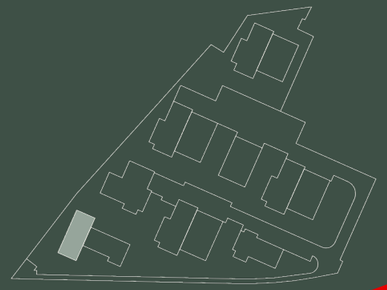
Le **metrature generose** si adattano a esigenze diverse. La presenza di **spazi accessori generosi** e dei posteggi interni garantisce la massima praticità. I giardini privati, ampi e riservati, diventano il naturale prolungamento della casa, pensati per essere vissuti in ogni stagione.

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 m²



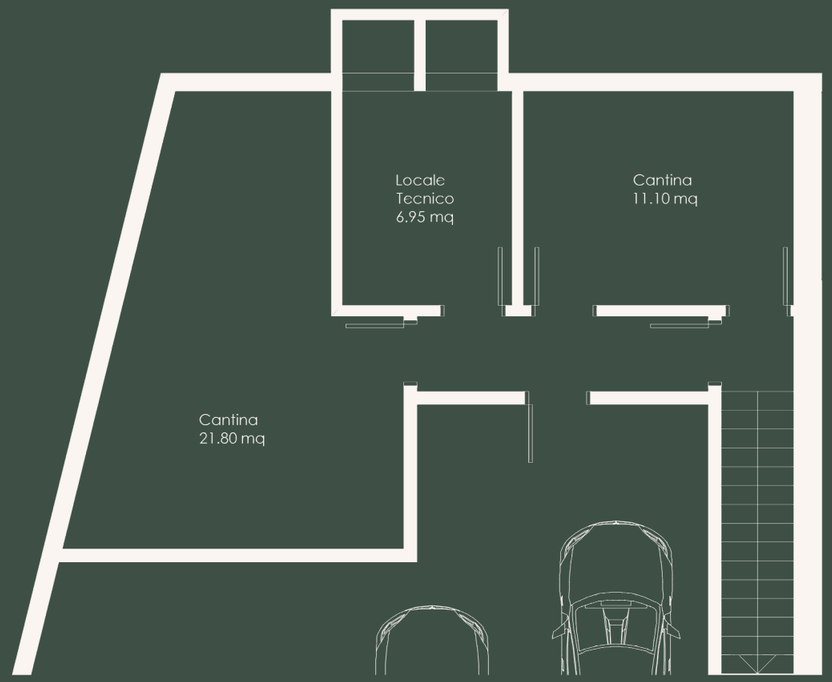


CASA 1

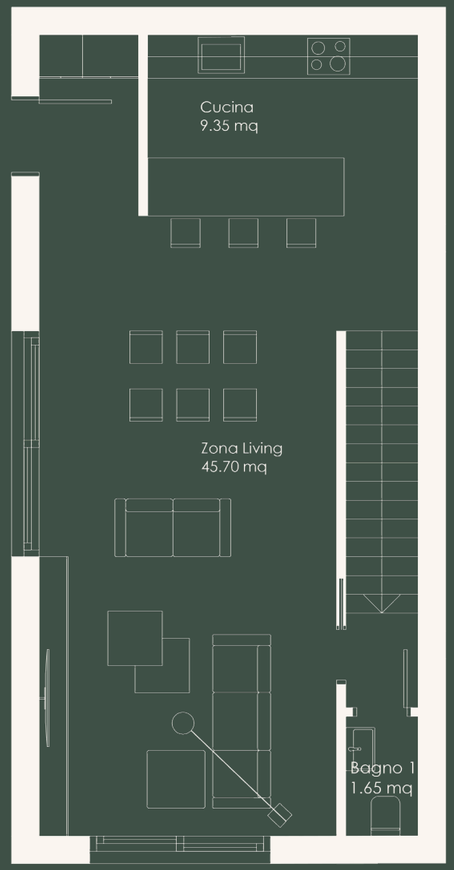
RESERVED

Caratteristiche	
Tipo	Bi
Abitazione	143 m²
Terrazze	7 m²
Giardino	182 m²
Zone di servizio	55 m²
Parcheggi interni	2

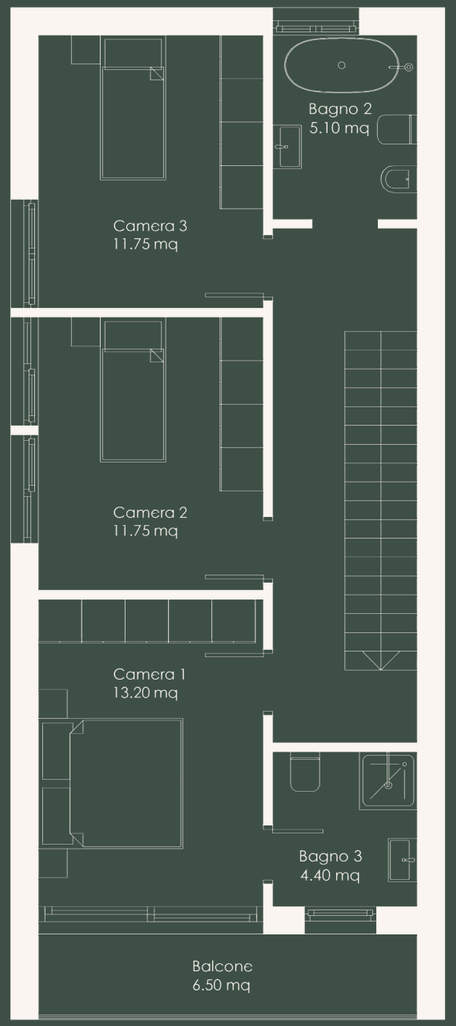
Primo interrato



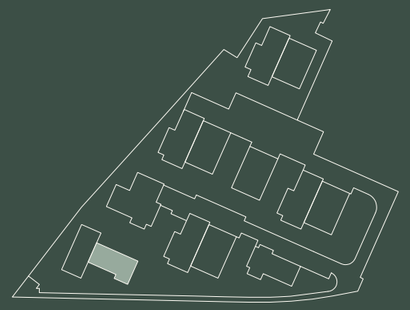
Piano terreno



Primo Piano



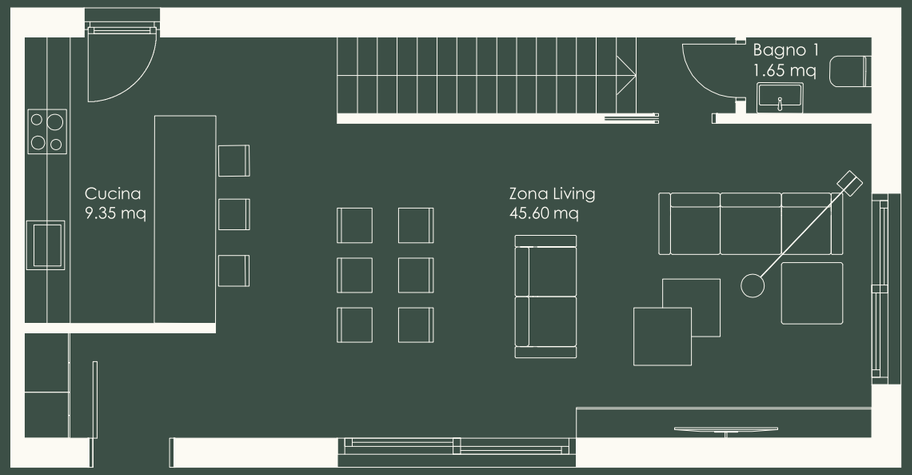
Le planimetrie non sono in scala e hanno valore unicamente indicativo.



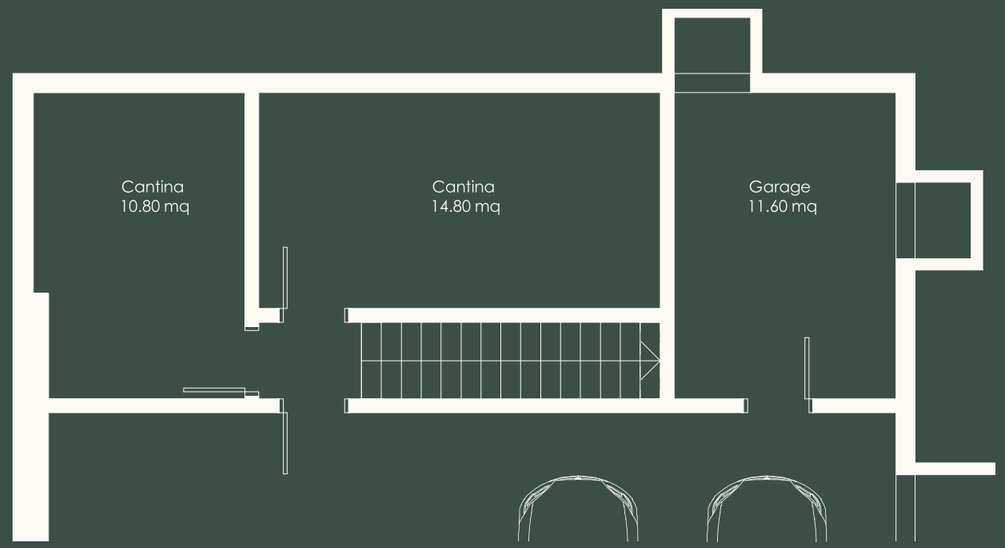
CASA 2

Caratteristiche	
Tipo	Bi
Abitazione	142 m²
Terrazze	5 m²
Giardino	191 m²
Zone di servizio	52 m²
Parcheggi interni	2

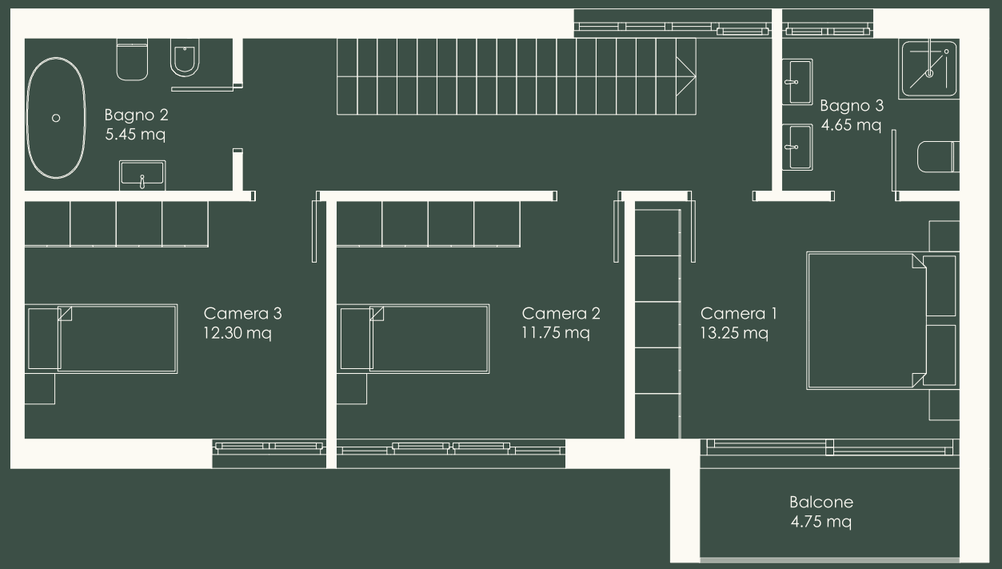
Piano terreno



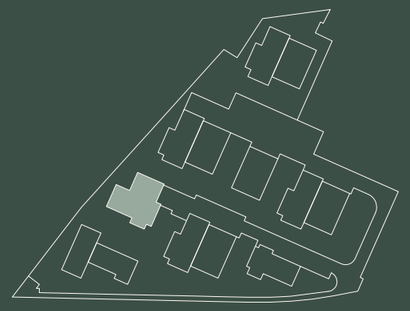
Primo interrato



Primo Piano



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

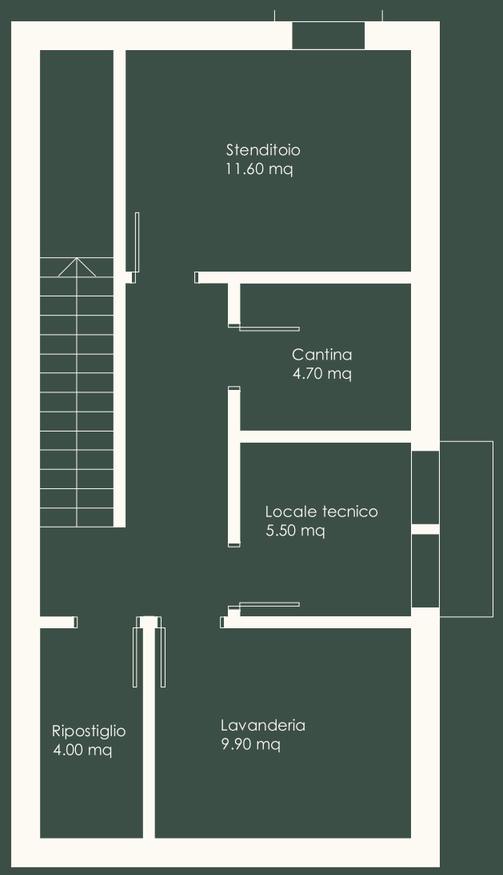


CASA 3

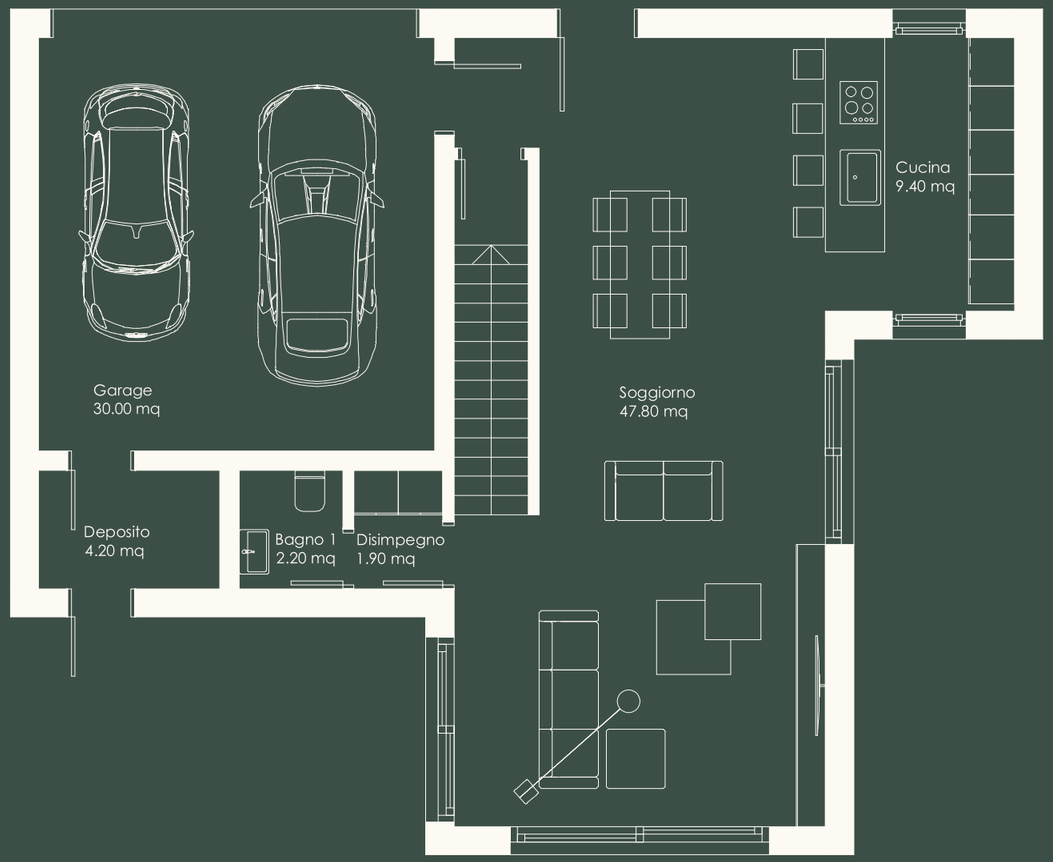
Caratteristiche

Tipo	Uni	Giardino	193 m²
Abitazione	174 m²	Zone di servizio	66 m²
Terrazze	-	Parcheggi interni	2

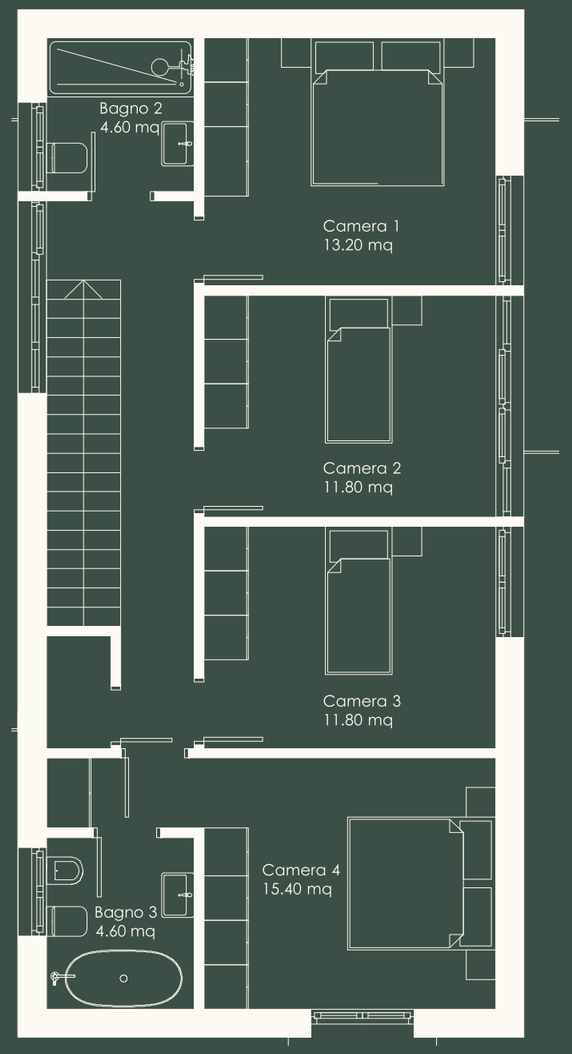
Primo interrato



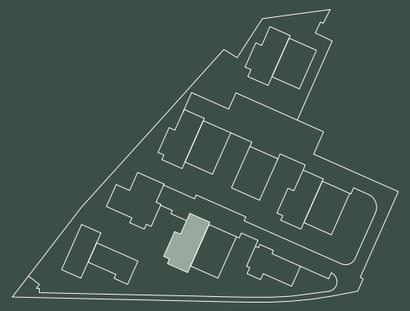
Piano terreno



Primo Piano



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

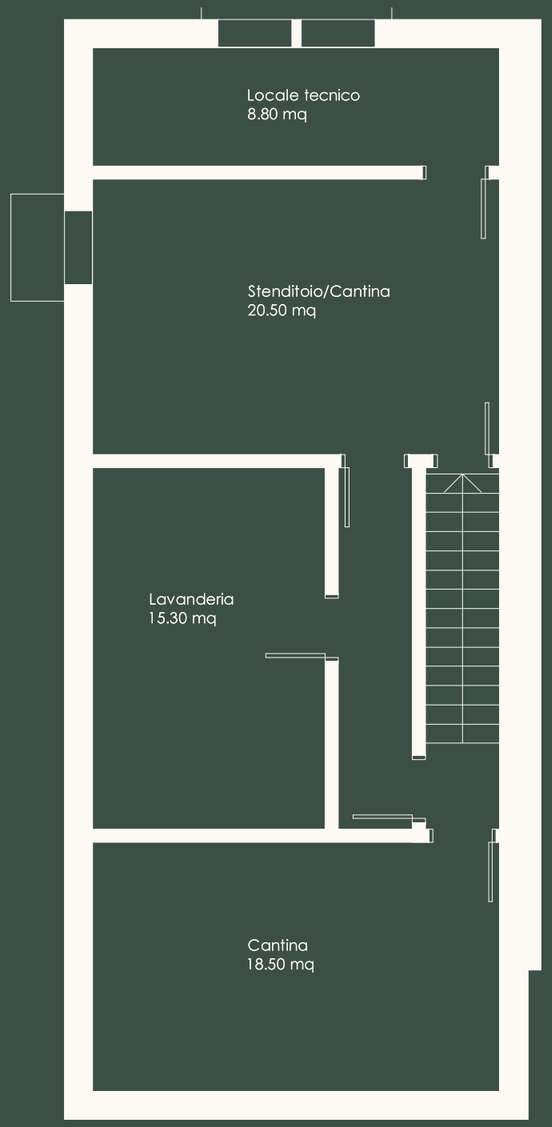


CASA 4

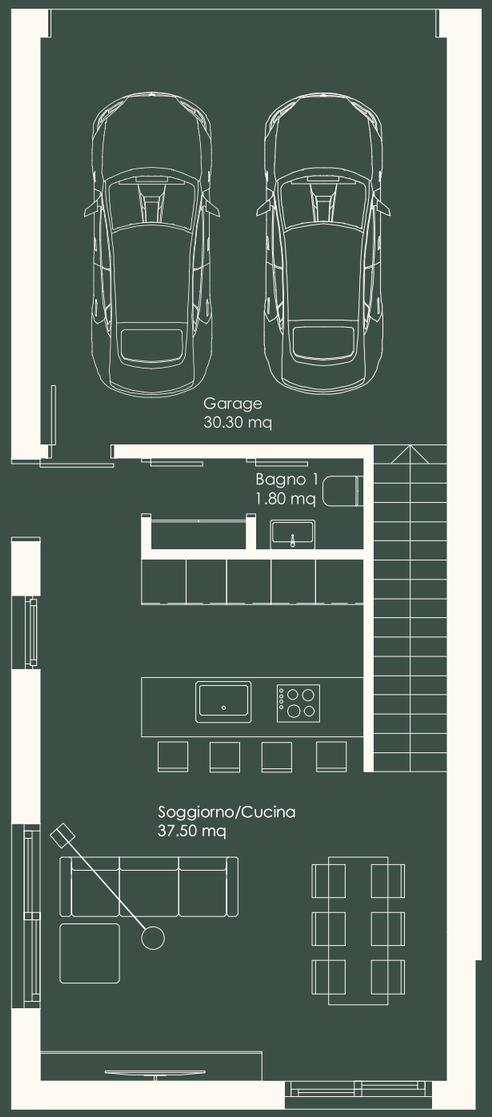
Caratteristiche

Tipo	Bi
Abitazione	140 m²
Terrazze	14 m²
Giardino	129 m²
Zone di servizio	93 m²
Parcheggi interni	2

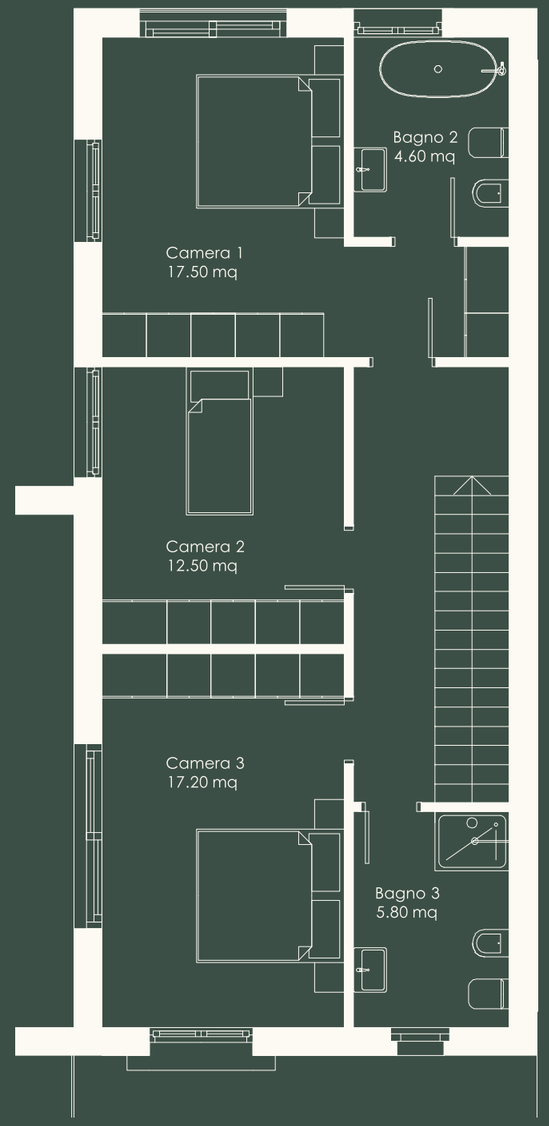
Primo interrato



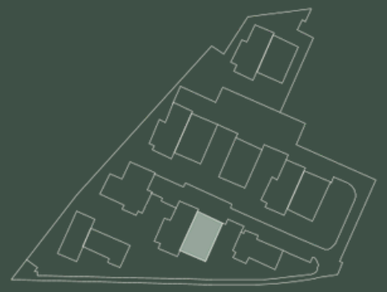
Piano terreno



Primo Piano



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

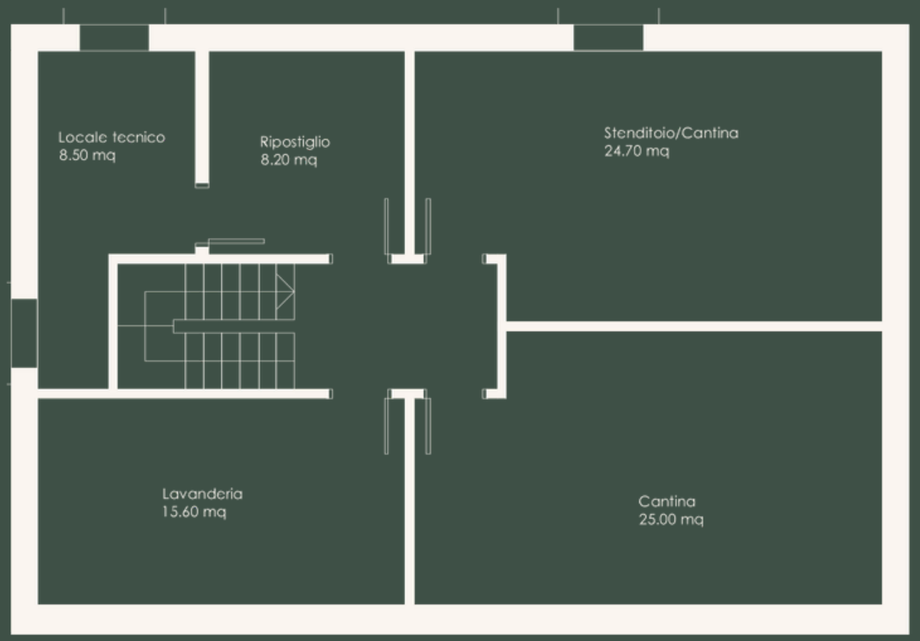


CASA 5

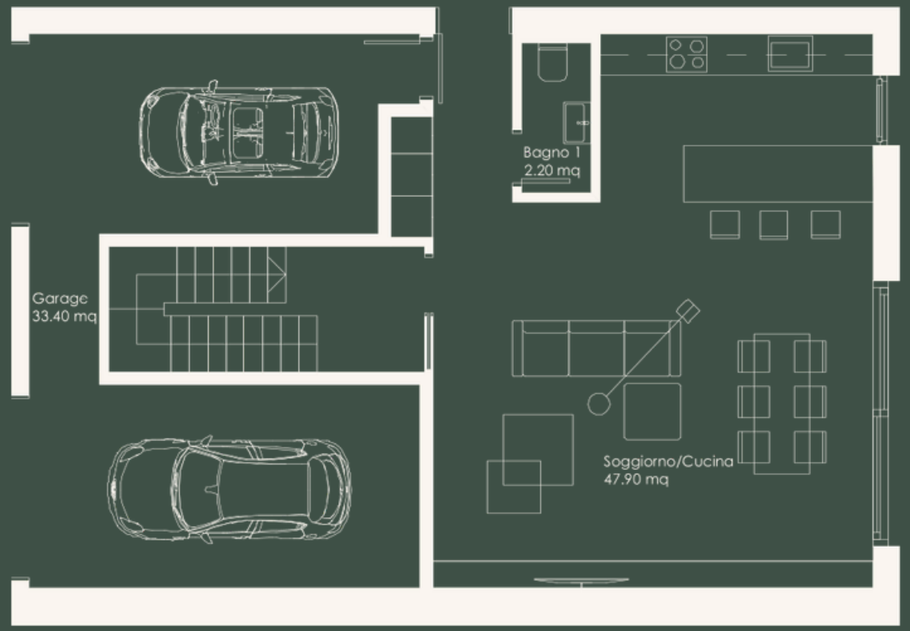
Primo interrato

RESERVED

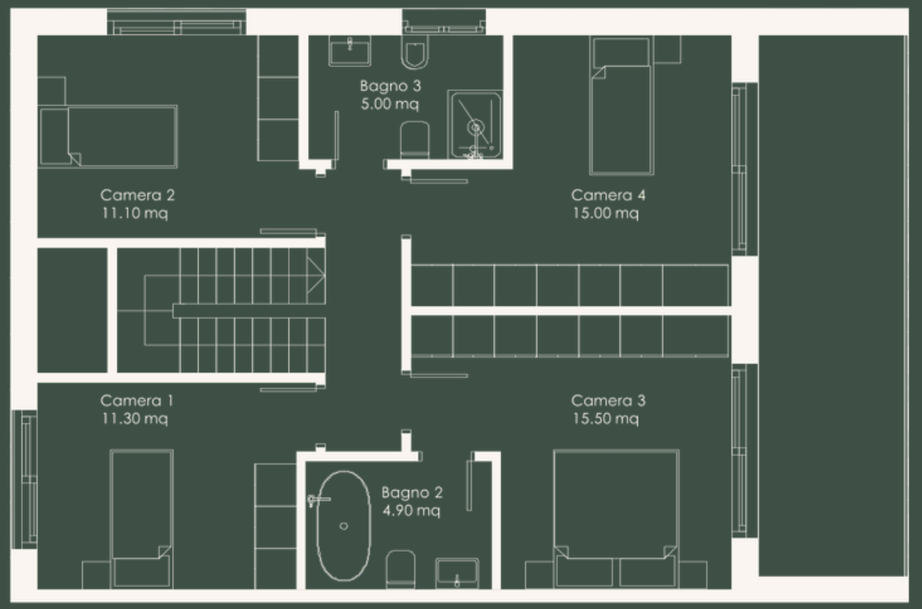
Caratteristiche	
Tipo	Bi
Abitazione	154 m²
Terrazze	18 m²
Giardino	131 m²
Zone di servizio	110 m²
Parcheggi interni	2



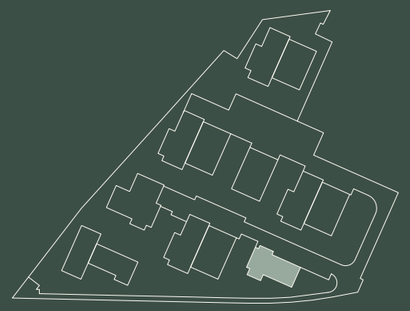
Piano terreno



Primo Piano



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

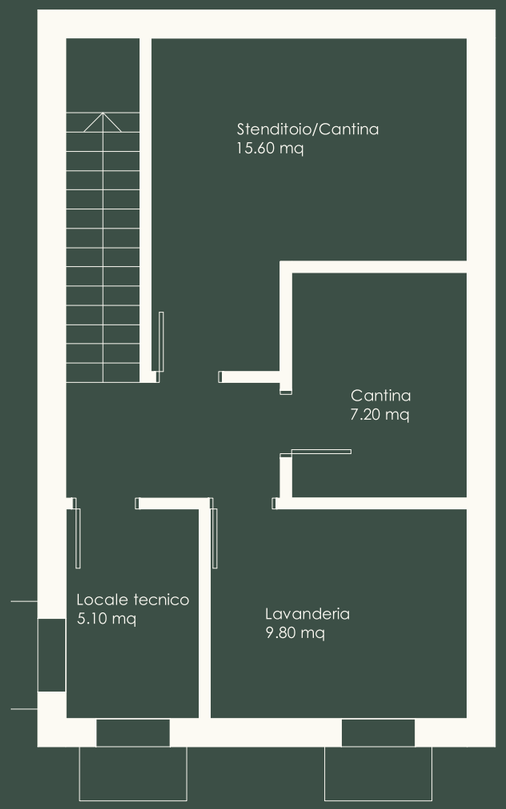


CASA 6

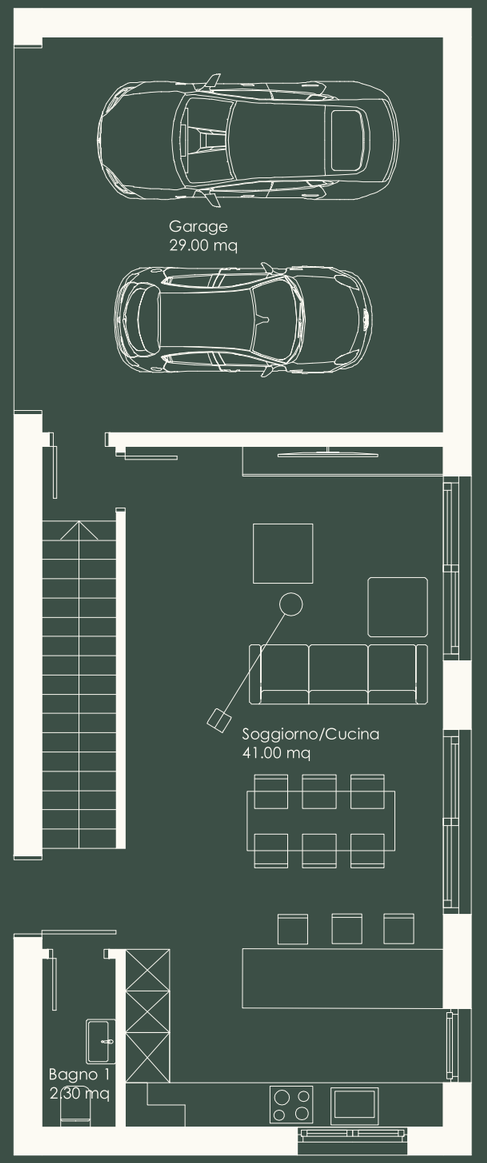
Caratteristiche

Tipo	Uni
Abitazione	140 m²
Terrazze	8 m²
Giardino	125 m²
Zone di servizio	62 m²
Parcheggi interni	2

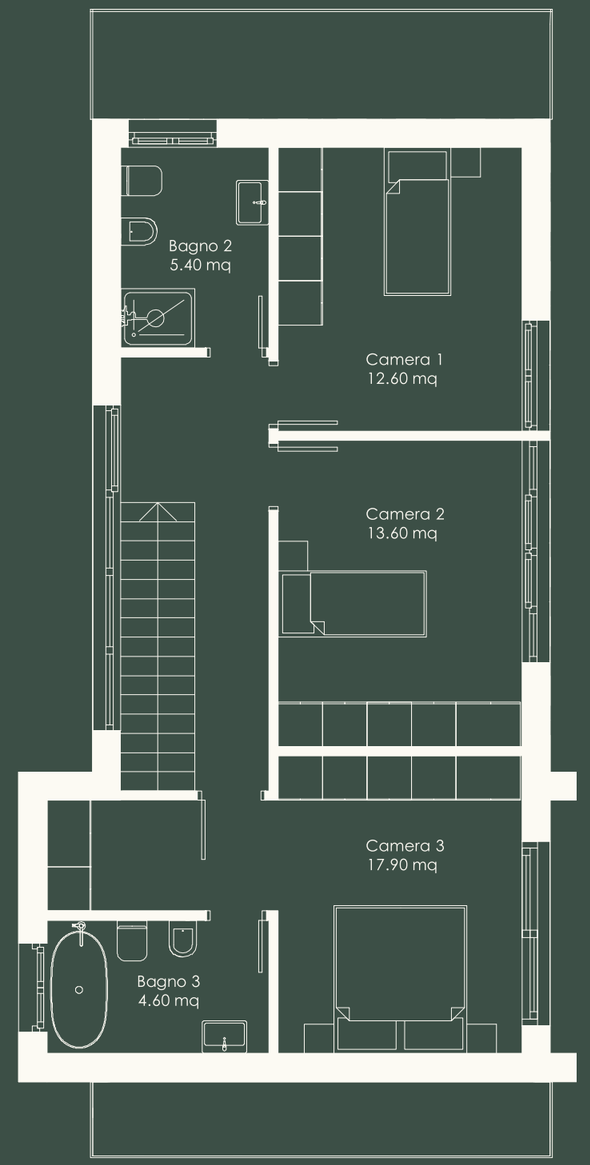
Primo interrato



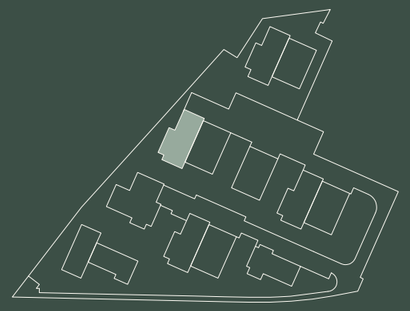
Piano terreno



Primo Piano



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

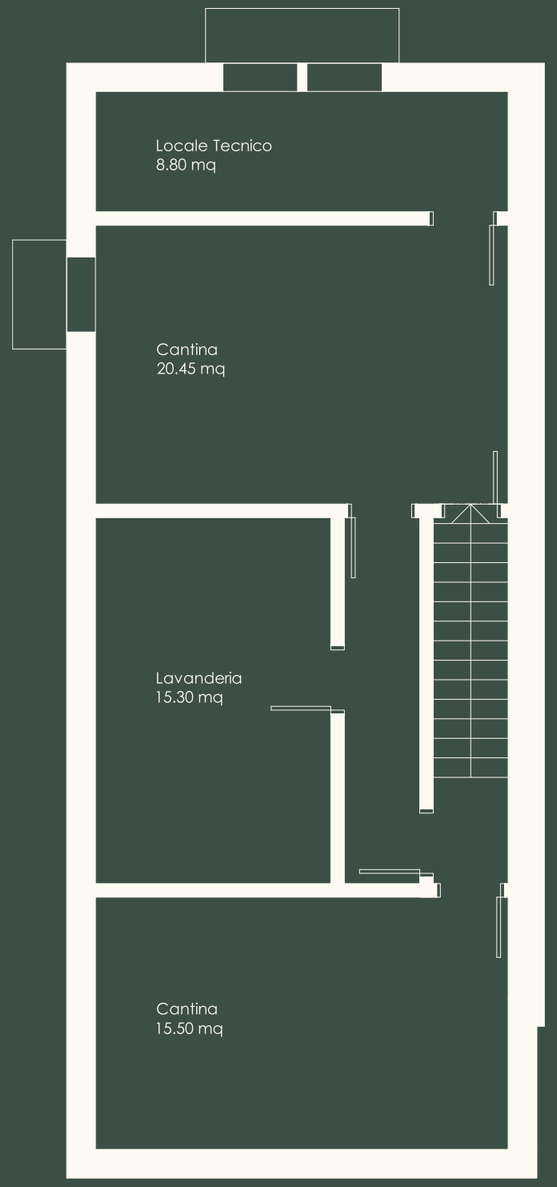


CASA 7

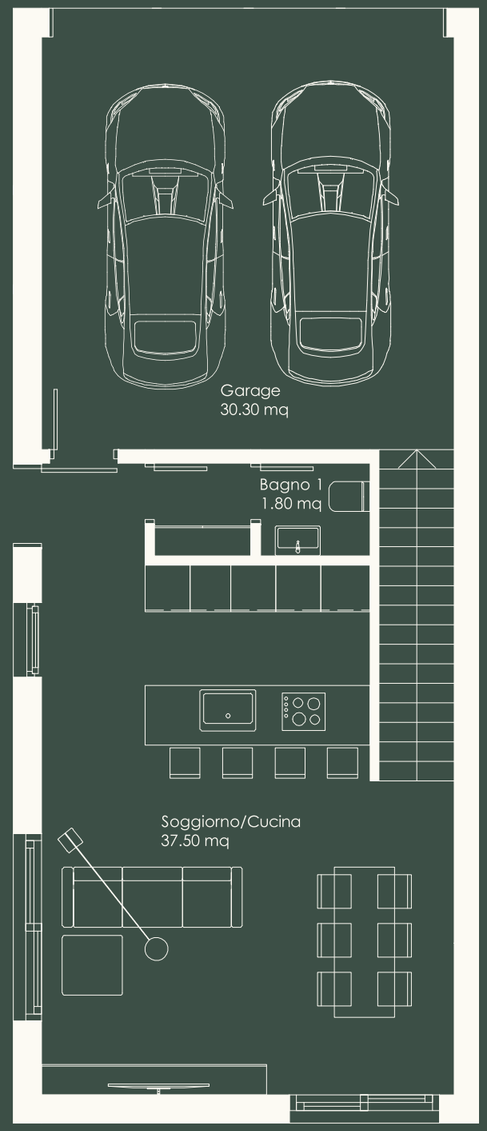
Caratteristiche

Tipo	Bi
Abitazione	140 m²
Terrazze	14 m²
Giardino	182 m²
Zone di servizio	93 m²
Parcheggi interni	2

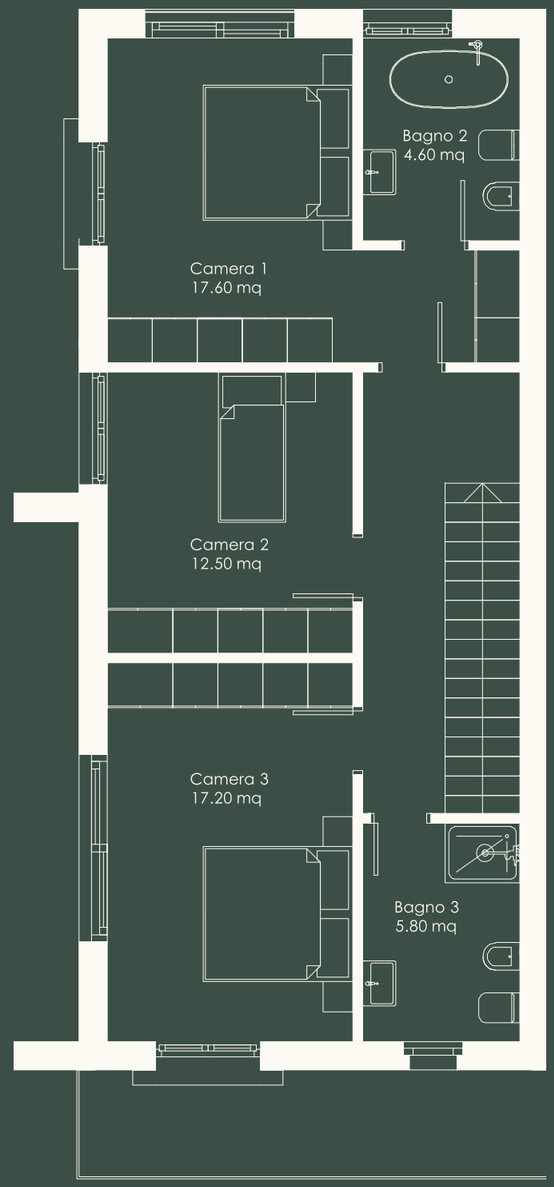
Primo interrato



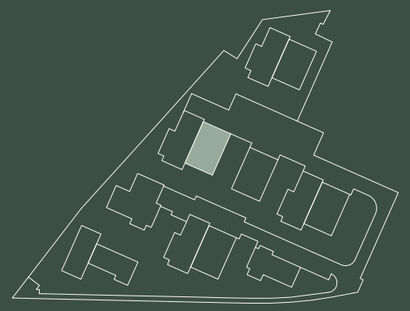
Piano terreno



Primo Piano



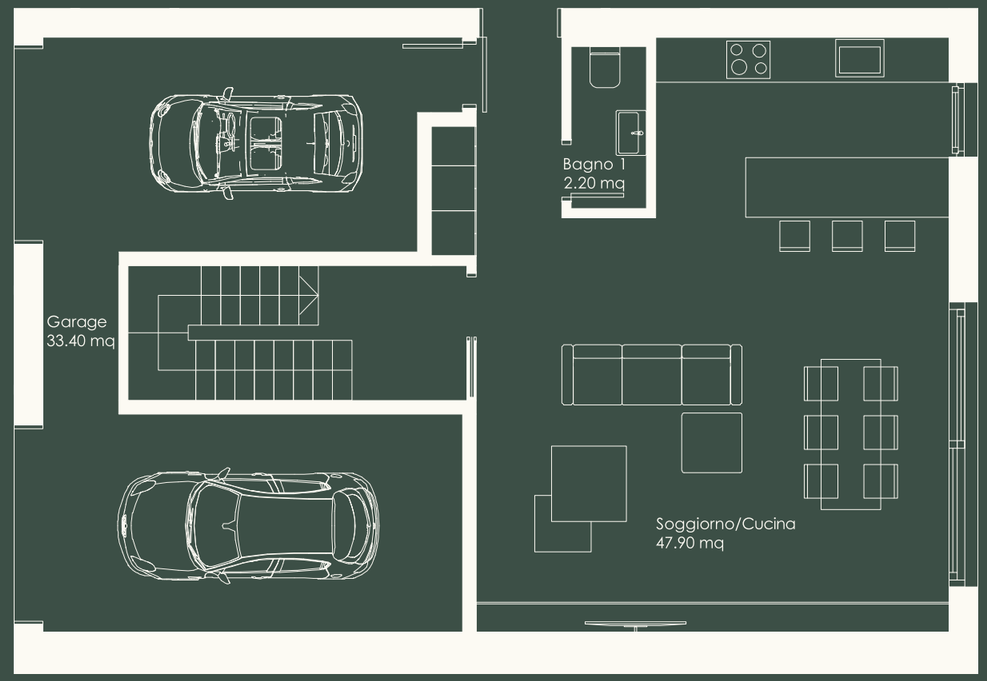
Le planimetrie non sono in scala e hanno valore unicamente indicativo.



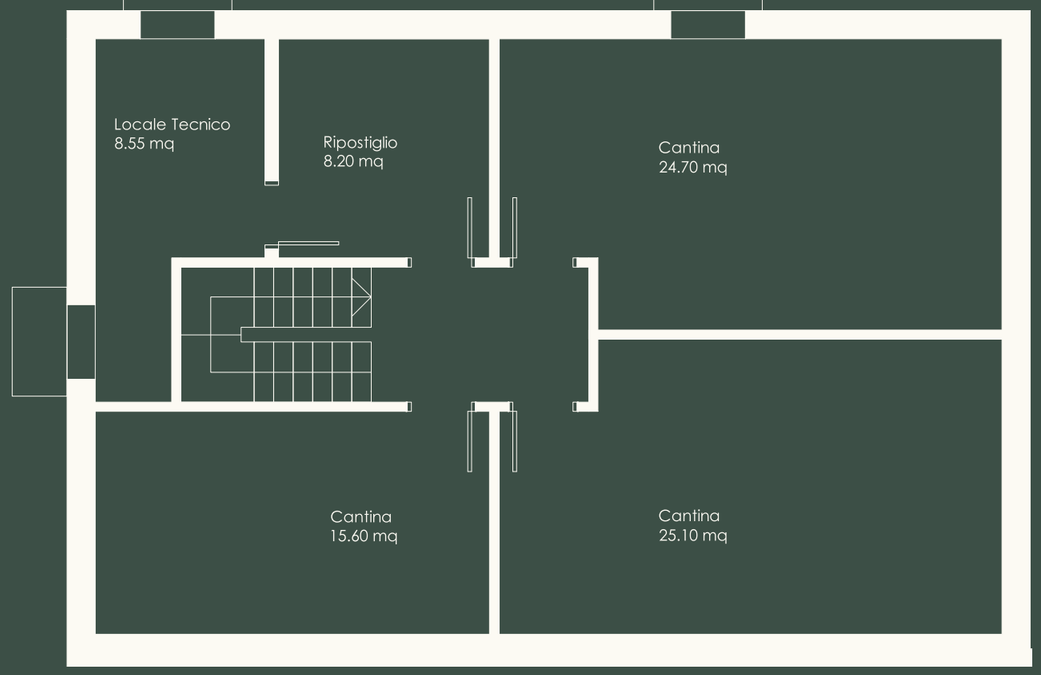
CASA 8

Caratteristiche	
Tipo	Bi
Abitazione	154 m²
Terrazze	18 m²
Giardino	138 m²
Zone di servizio	110 m²
Parcheggi interni	2

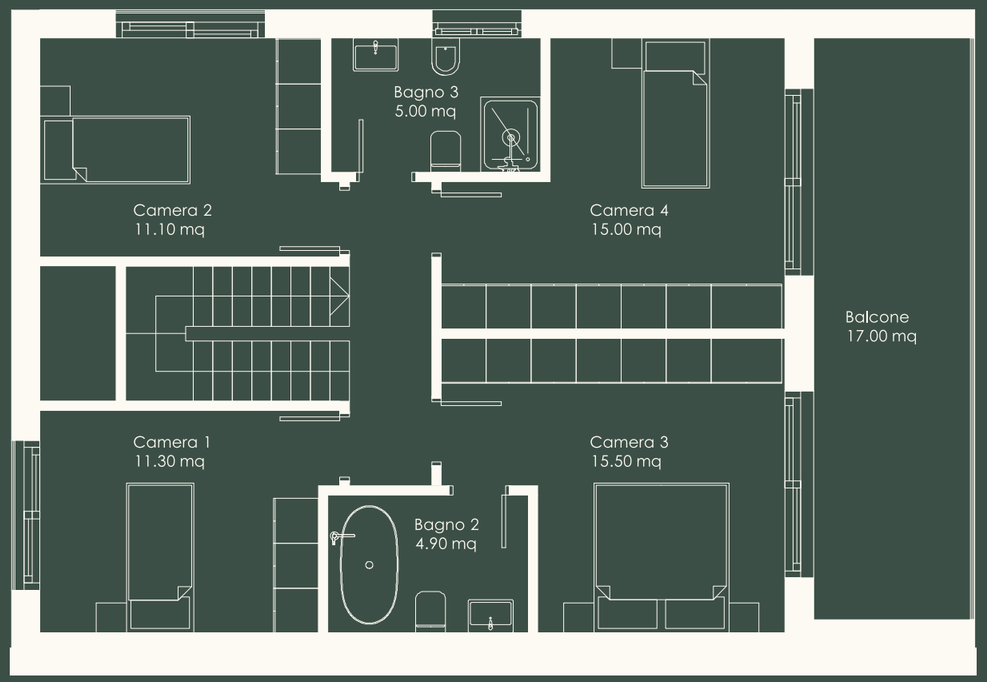
Piano terreno



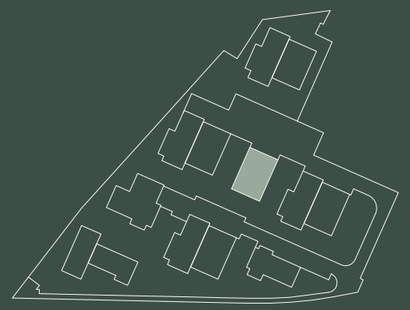
Primo interrato



Primo Piano



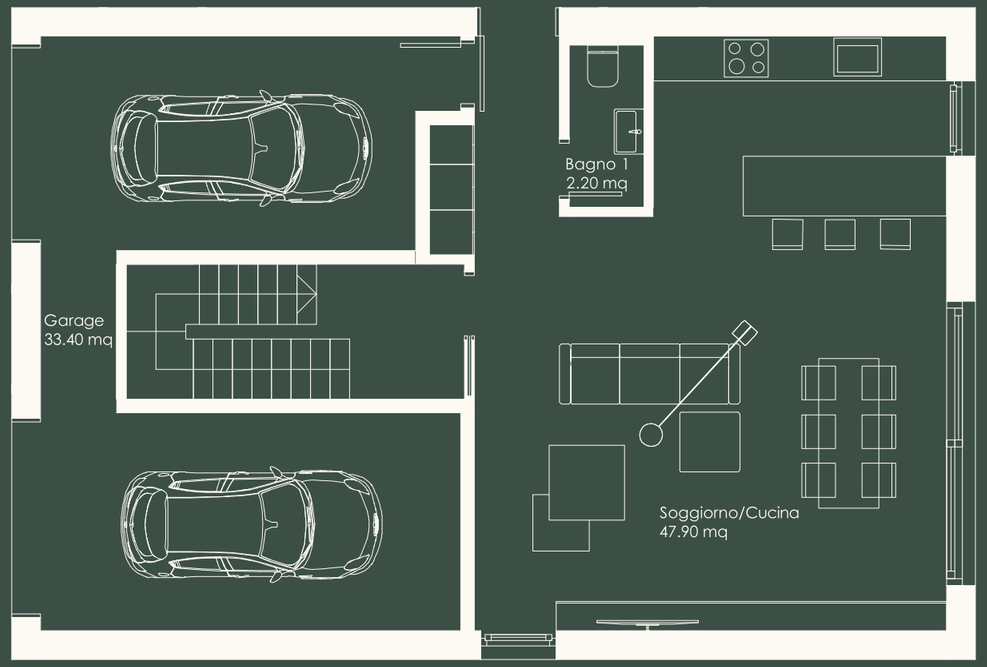
Le planimetrie non sono in scala e hanno valore unicamente indicativo.



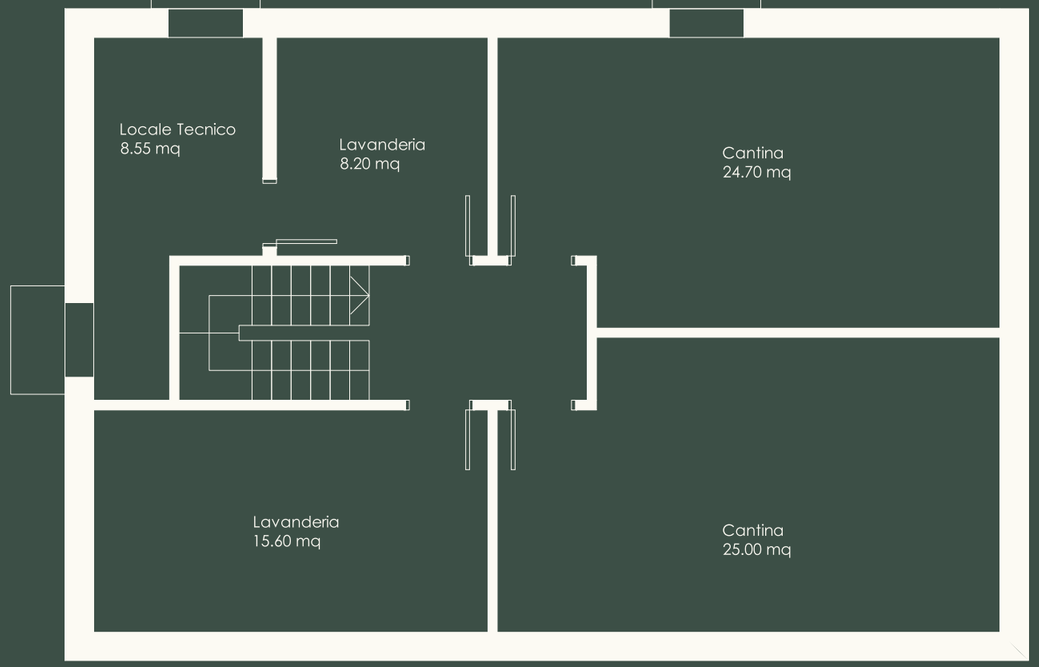
CASA 9

Caratteristiche	
Tipo	Uni
Abitazione	157 m²
Terrazze	19 m²
Giardino	151 m²
Zone di servizio	112 m²
Parcheggi interni	2

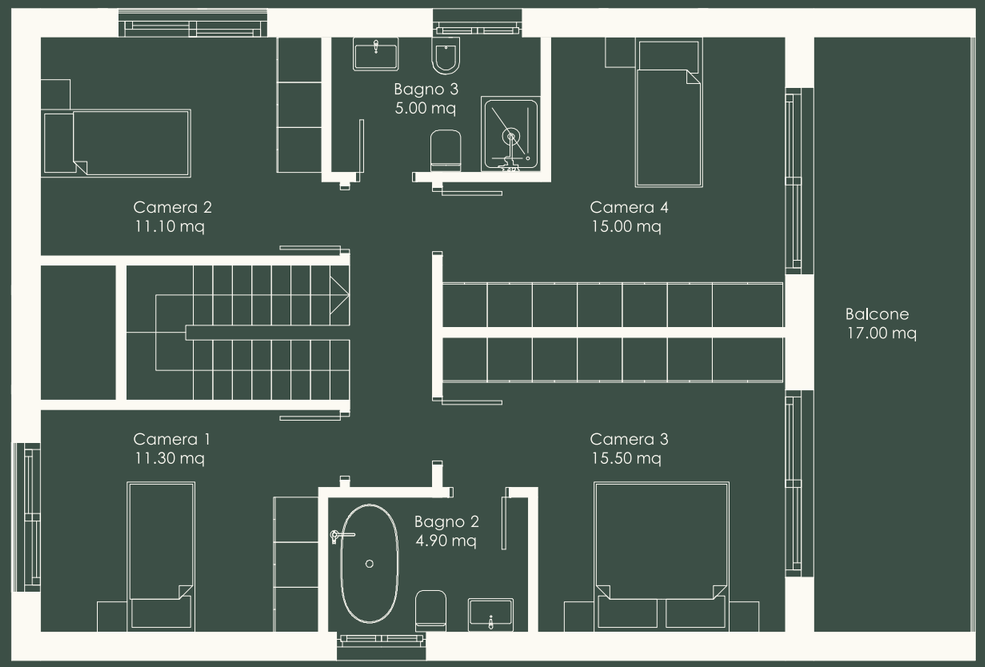
Piano terreno



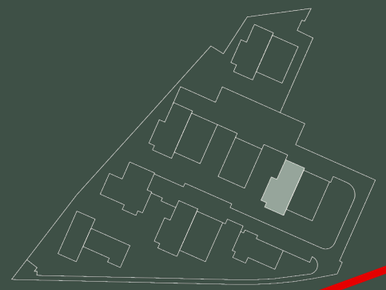
Primo interrato



Primo Piano



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

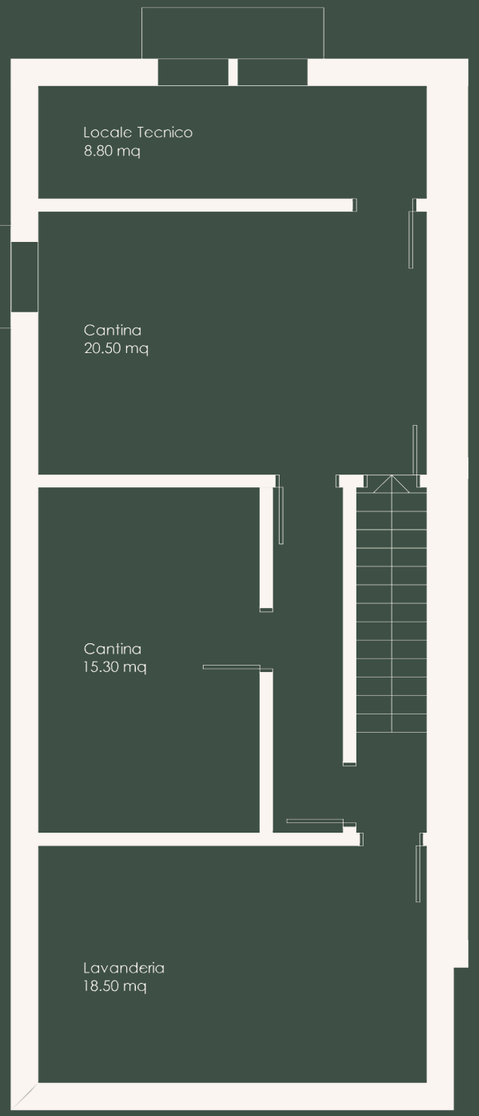


RESERVED

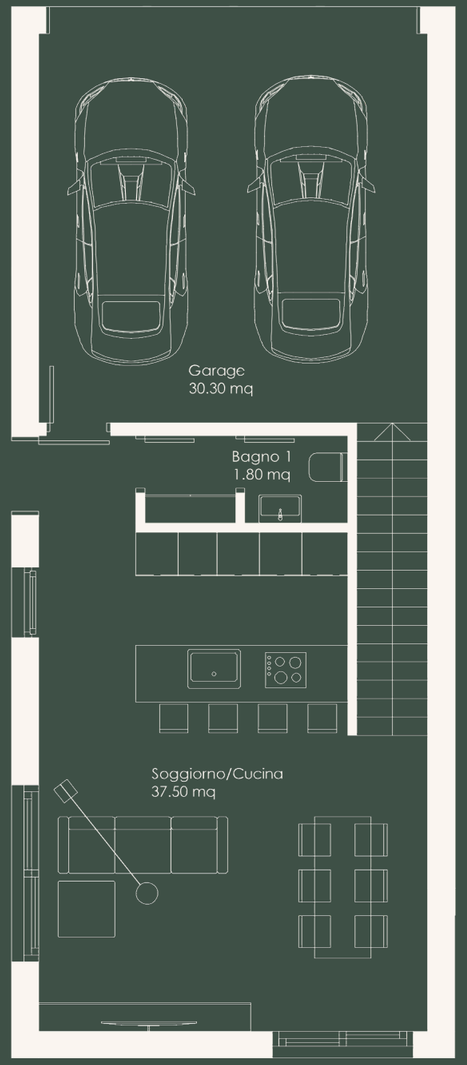
CASA 10

Tipo	Bi
Abitazione	140 m²
Terrazze	14 m²
Giardino	114 m²
Zone di servizio	93 m²
Parcheggi interni	2

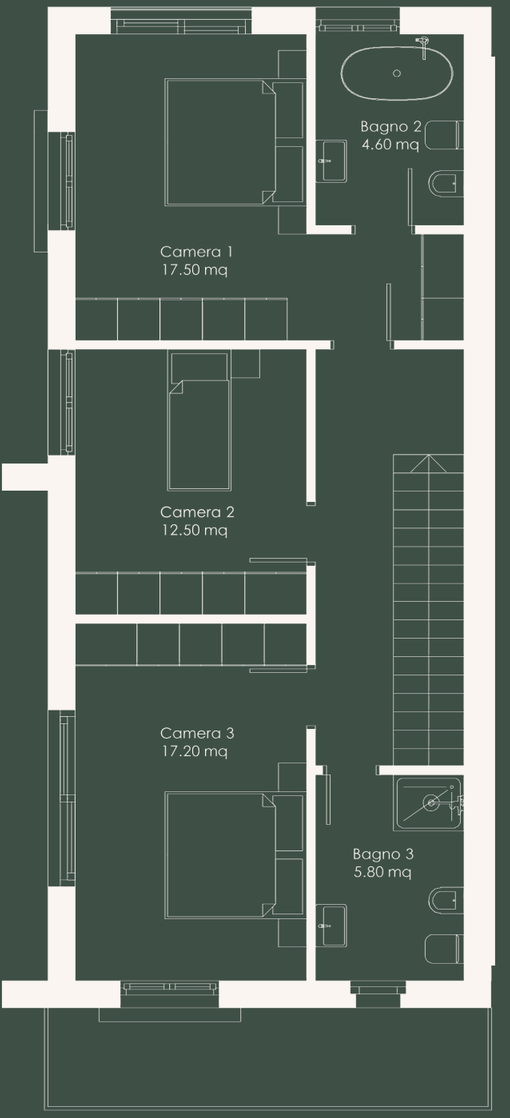
Primo interrato



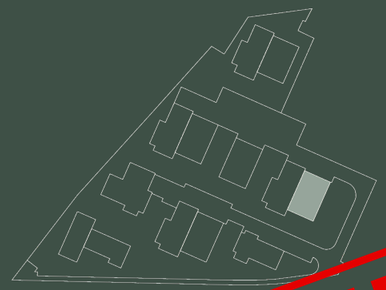
Piano terreno



Primo Piano



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

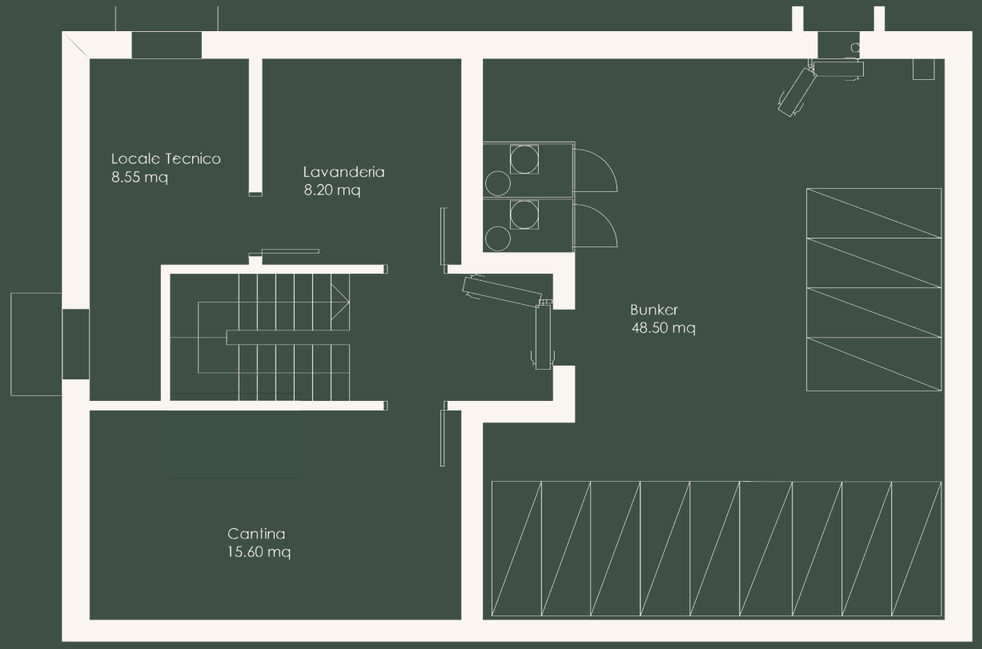


RESERVED

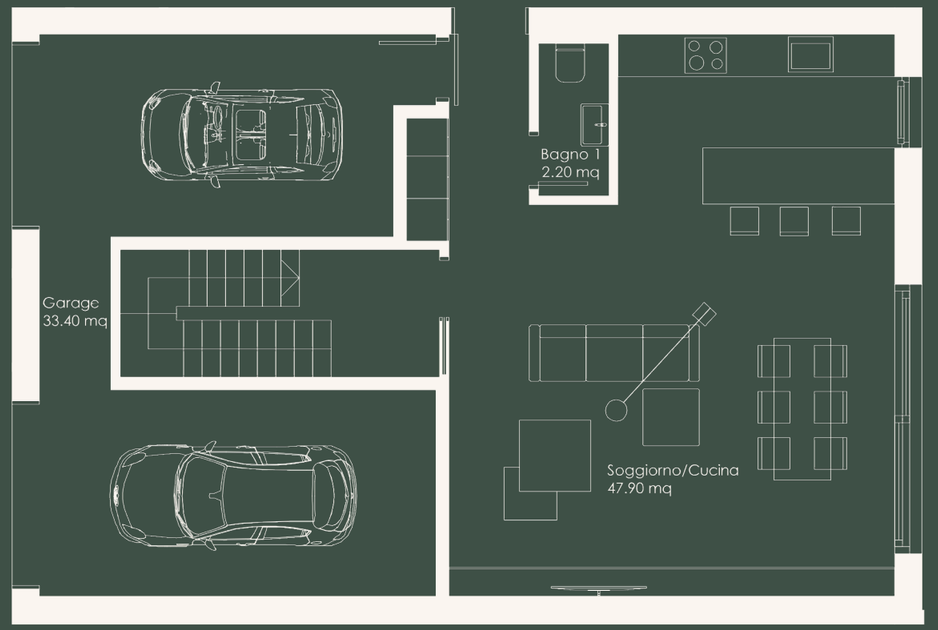
CASA 11

Primo interrato

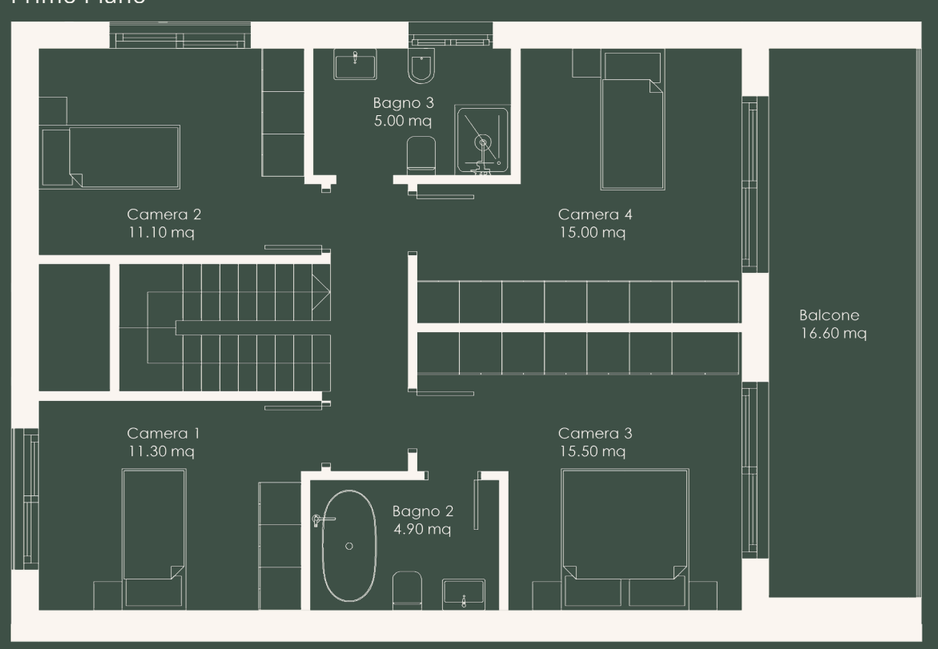
Caratteristiche	
Tipo	Bi
Abitazione	154 m²
Terrazze	18 m²
Giardino	219 m²
Zone di servizio	110 m²
Parcheggi interni	2



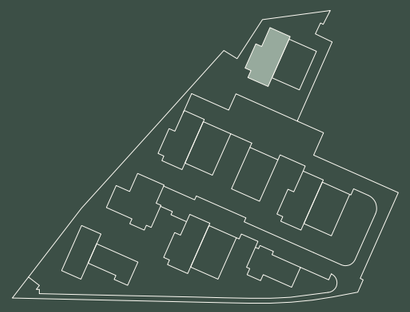
Piano terreno



Primo Piano



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

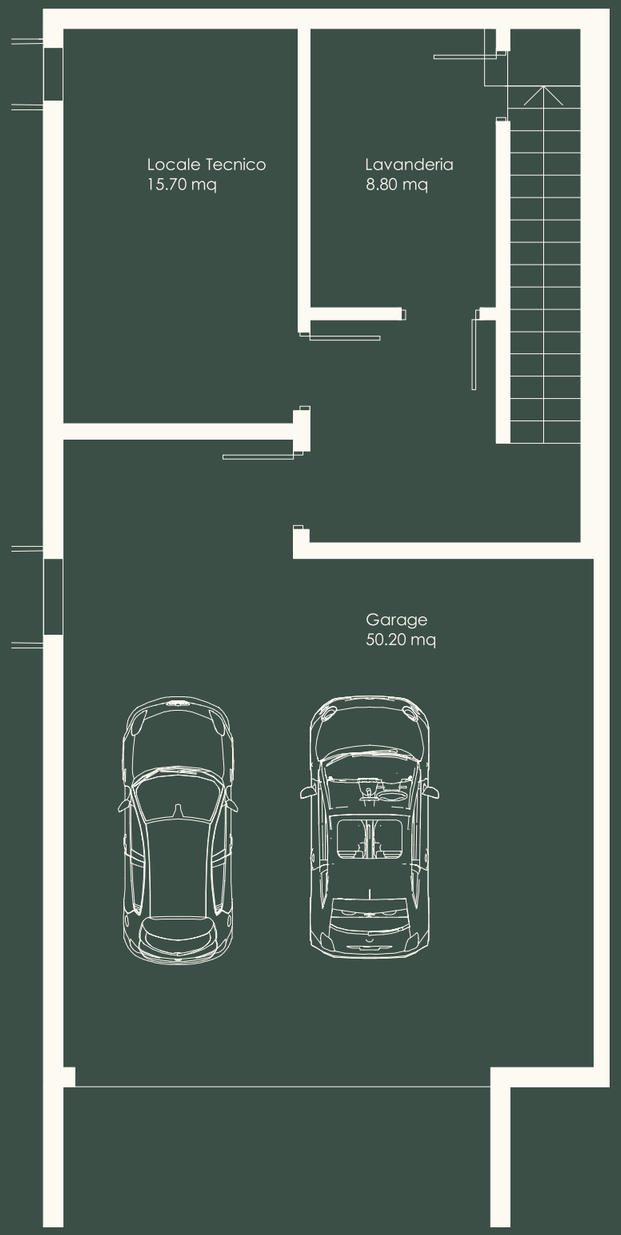


CASA 12

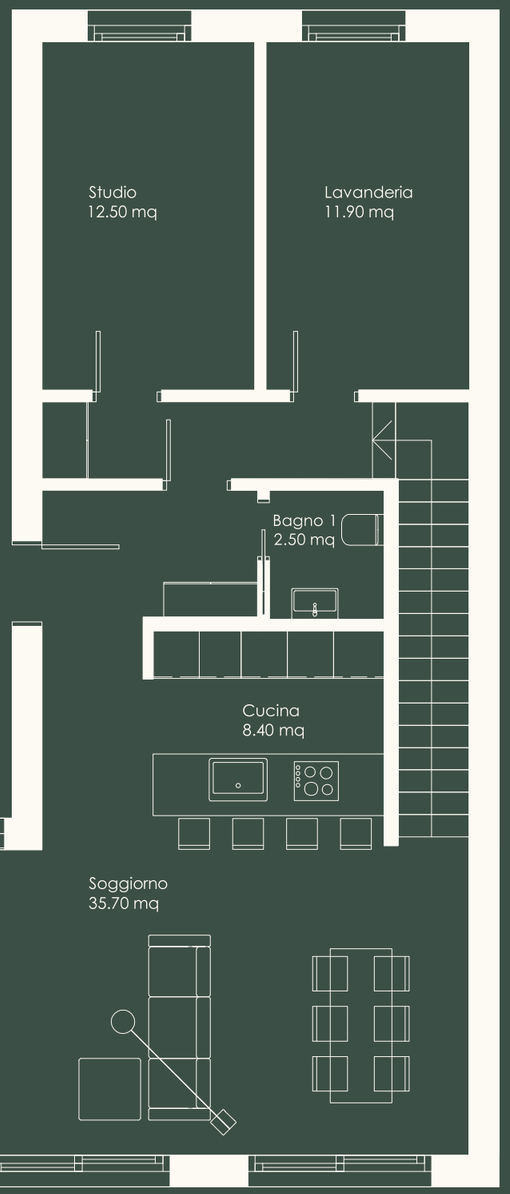
Caratteristiche

Tipo	Bi
Abitazione	143 m²
Terrazze	14 m²
Giardino	273 m²
Zone di servizio	79 m²
Parcheggi interni	2

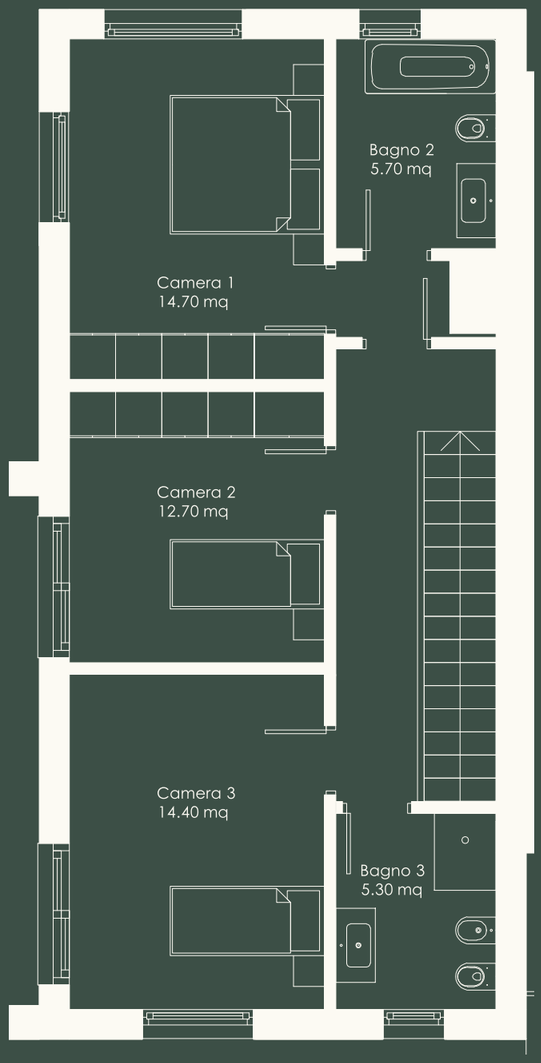
Primo interrato



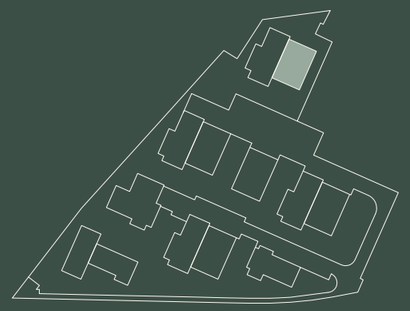
Piano terreno



Primo Piano



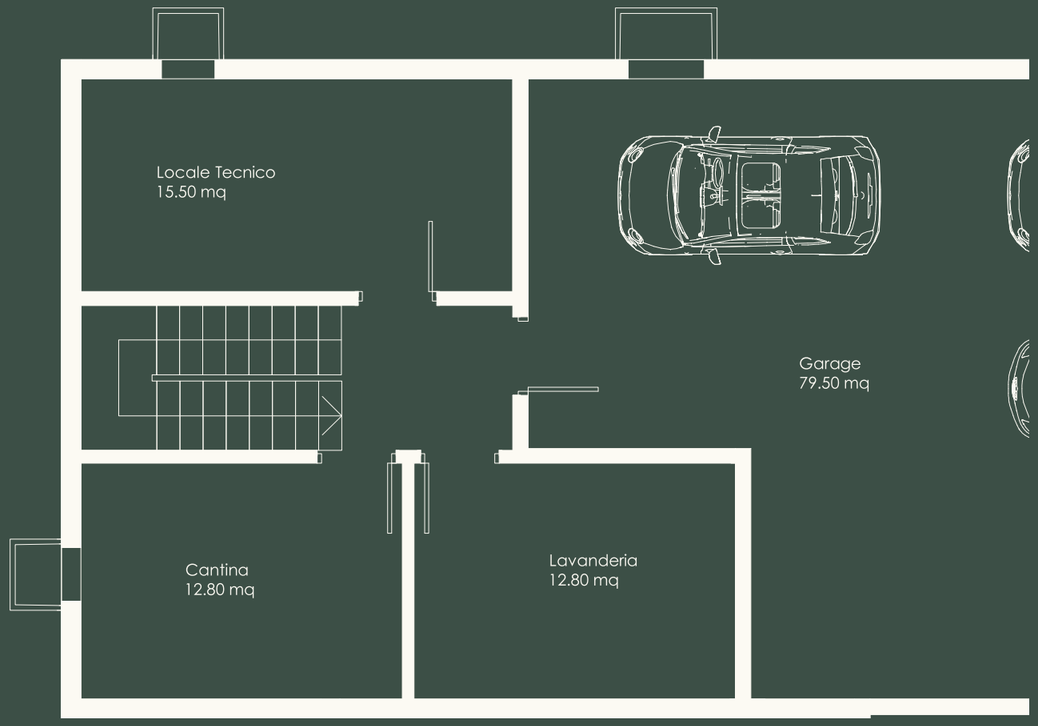
Le planimetrie non sono in scala e hanno valore unicamente indicativo.



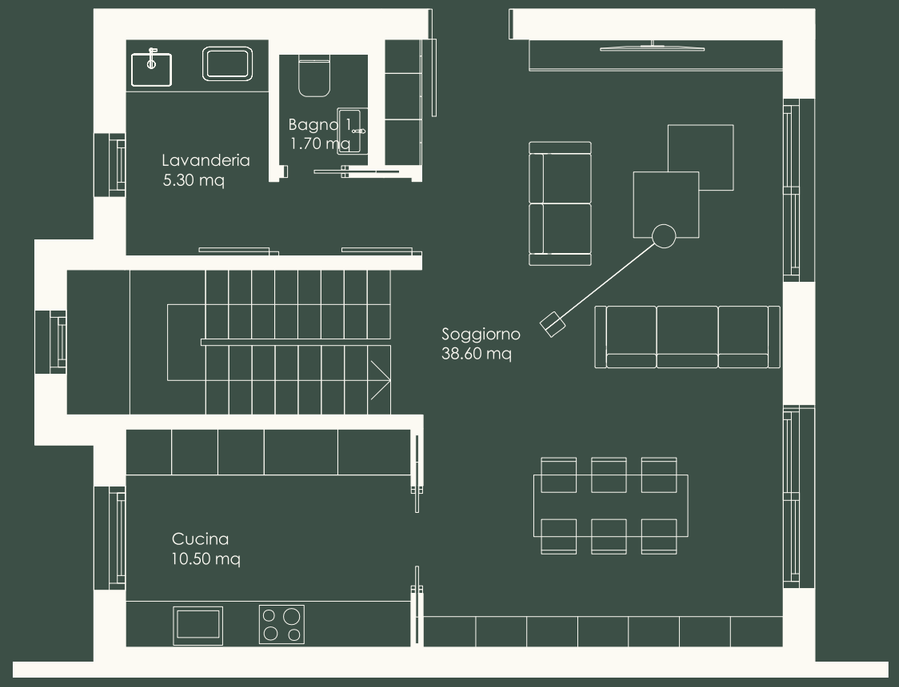
CASA 13

Caratteristiche	
Tipo	Bi
Abitazione	162 m²
Terrazze	16 m²
Giardino	243 m²
Zone di servizio	61 m²
Parcheggi interni	3

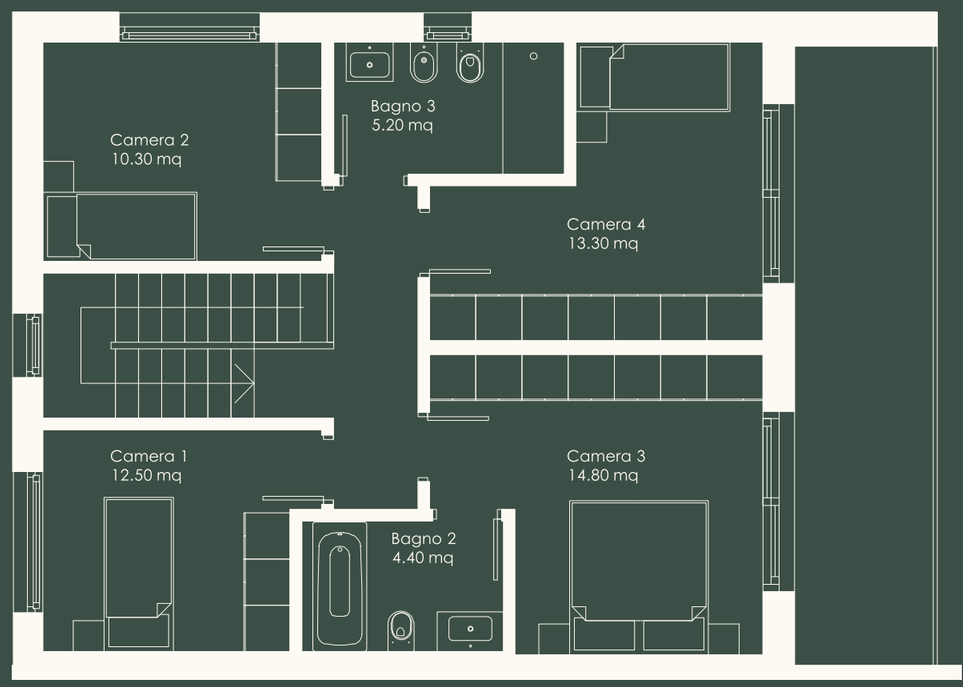
Primo interrato



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) 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

CGM GENERAL CONTRACT

Progettista e impianti RVCS

CASSANO SA

Arredo Bagno e Cucina

MARIO RAMPA

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

TICINO VITA
SERVIZI IMMOBILIARI

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 allegate 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

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

TICINO VITA
SERVIZI IMMOBILIARI

