



TRE NOCI



VILLA GB

CONTRADA TRE NOCI · ALCAMO · SICILIA

Una villa contemporanea ai piedi del Monte Bonifato.

Sulla fascia pedemontana della Riserva Naturale del Monte Bonifato, in contrada Tre Noci, prende forma un complesso residenziale di otto ville indipendenti, riservato di fatto ai soli residenti e libero da costi condominiali. Villa GB ne interpreta lo spirito: un'architettura dal linguaggio contemporaneo, concepita nel pieno rispetto dell'ambiente e del contesto paesaggistico, dove la pietra naturale incontra il dettaglio delle ceramiche siciliane dipinte a mano.

Ogni scelta progettuale privilegia la funzionalità e la vivibilità degli spazi — i veri gioielli del progetto — in un dialogo costante tra interno ed esterno, con lo sguardo che corre libero fino al Golfo di Castellammare.



VILLA GB IN SINTESI

Lotto di 796 m²

Villa di 137 m² su un unico livello

Terrazzo-solarium di 128 m²

Garage di 49 m² con ascensore

Due camere · studio · tre bagni

Piscina · jacuzzi · sauna

Fotovoltaico e pompe di calore

Classe energetica A4



La piscina e il prospetto principale: volumi essenziali, pietra e corten.



Ampie vetrate aprono la zona giorno sulla quiete del giardino.



Ombra ed essenze mediterranee negli spazi aperti della villa.

VILLA GB



Il soggiorno si prolunga verso l'acqua, senza soluzione di continuità.



La composizione dei volumi vista dal giardino.

L'UBICAZIONE

Alcamo, tra il monte e il golfo.

Contrada Tre Noci si trova ad Alcamo, nella Sicilia occidentale, a poche centinaia di metri dal centro abitato e ai piedi della Riserva Naturale del Monte Bonifato. La posizione pedemontana regala un clima ventilato e una splendida vista che abbraccia il Golfo di Castellammare.

Il complesso è servito da due accessi: quello principale dalla via Per Camporeale 81 e quello secondario dalla via G. Scala. Una posizione riservata e al tempo stesso straordinariamente connessa: due aeroporti internazionali, il mare, Segesta e le città d'arte della costa occidentale sono tutti a breve raggio.

DISTANZE INDICATIVE

Centro di Alcamo	5 min
Segesta, il tempio e il teatro	15 min
Spiagge di Alcamo Marina	15 min
Castellammare del Golfo	20 min
Scopello e Riserva dello Zingaro	35 min
Aeroporto di Palermo "Falcone e Borsellino"	35 min
Aeroporto di Trapani "Vincenzo Florio"	40 min
Palermo	45 min
San Vito Lo Capo	55 min

Una Sicilia autentica, dodici mesi l'anno.

Chi sogna di trasferirsi in Sicilia cerca esattamente questo: una cittadina genuina, viva tutto l'anno, dove la quotidianità scorre ai ritmi veri dell'isola. Alcamo è così — una comunità autentica, lontana dalle rotte dell'overtourism, dove chi arriva diventa presto un vicino di casa, non un semplice ospite.

Al tempo stesso, Alcamo offre tutti i servizi di una grande città: l'ospedale, il cinema multisala, le scuole, i mercati e le botteghe di ogni giorno, i caffè del centro storico e una cultura del vino così radicata da avere una propria denominazione d'origine. Nulla manca, e tutto è a portata di mano.

E quando si desidera il mare o la grande bellezza, le mete più celebri della Sicilia occidentale — Castellammare del Golfo, Scopello, la Riserva dello Zingaro, il tempio di Segesta, San Vito Lo Capo — sono a pochi minuti d'auto: abbastanza vicine da viverle ogni settimana, abbastanza lontane da lasciare ad Alcamo la sua quiete.

PERCHÉ ALCAMO

Comunità genuina, senza overtourism

Ospedale e servizi completi

Cinema multisala, scuole, sport

Storica tradizione vinicola (DOC Alcamo)

Il mare del Golfo a venti minuti

Scopello e Castellammare a un passo

Due aeroporti internazionali vicini

Collegata all'autostrada A29

LA SICILIA OCCIDENTALE



Alcamo, nel cuore della Sicilia occidentale: a metà strada tra gli aeroporti internazionali di Palermo e Trapani.



Il complesso Tre Noci: otto ville indipendenti, senza costi condominiali. In evidenza i lotti delle ville HA e GB.

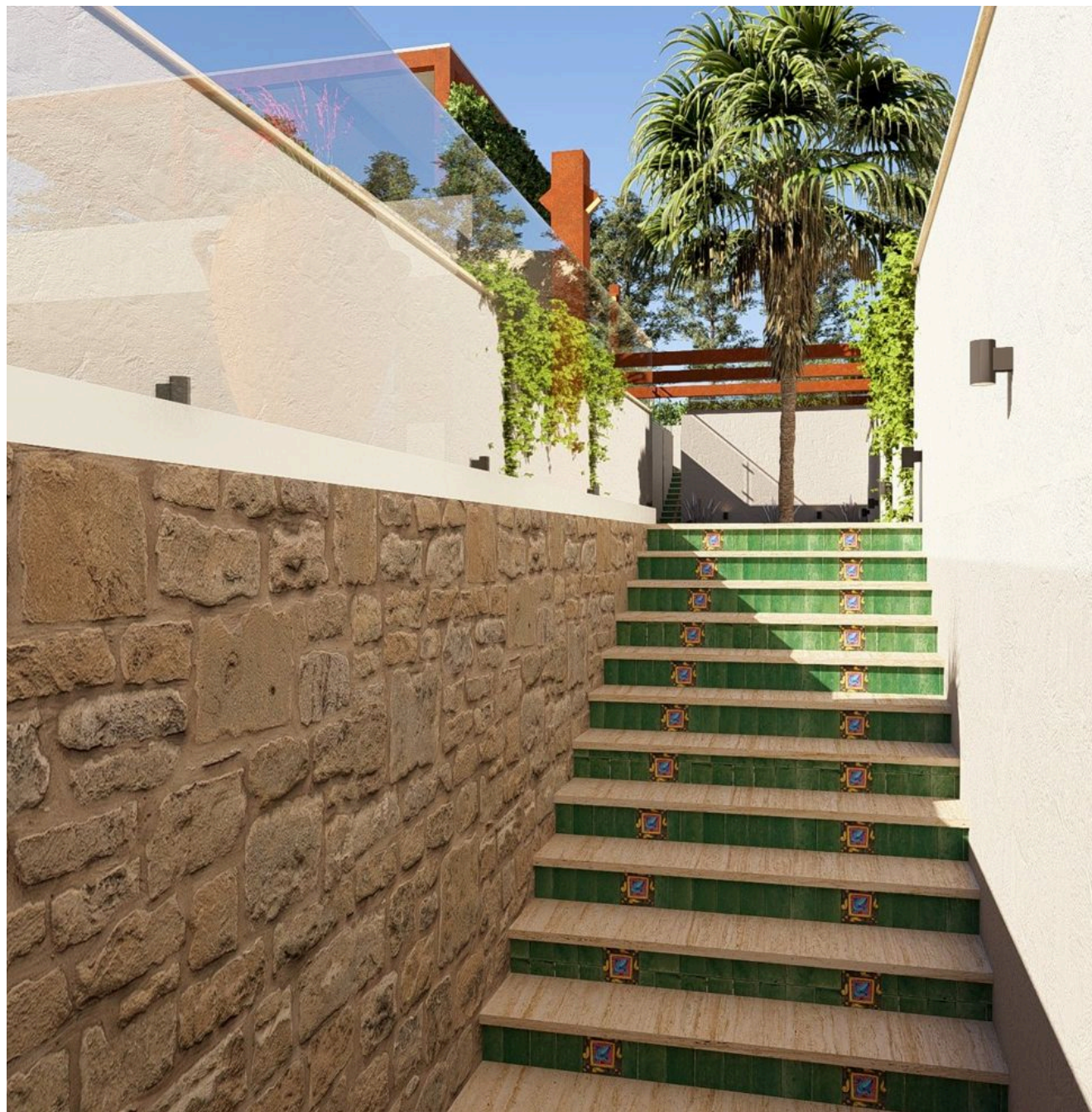


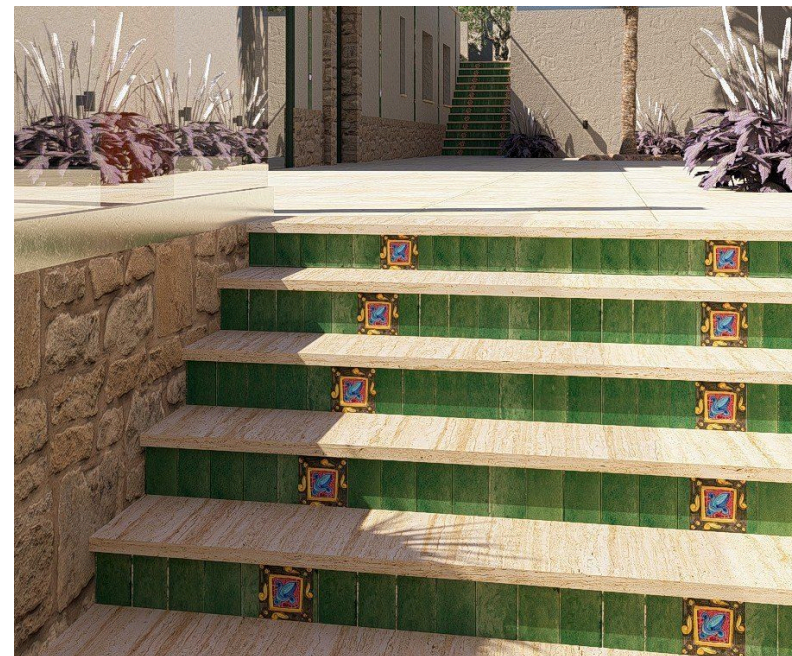
Villa GB dall'alto: il giardino, la piscina, il terrazzo-solarium con jacuzzi e sauna.

GLI ESTERNI

Il giardino, l'acqua, la luce.

L'accoglienza raffinata prosegue con lo sguardo che volge sul prato verde del giardino e sulla piscina di design, in diretta continuità con il soggiorno della villa. Il giardino che circonda la casa conduce a un'ampia scala dalla quale si accede all'area jacuzzi, al terrazzo-solarium e all'area sauna.





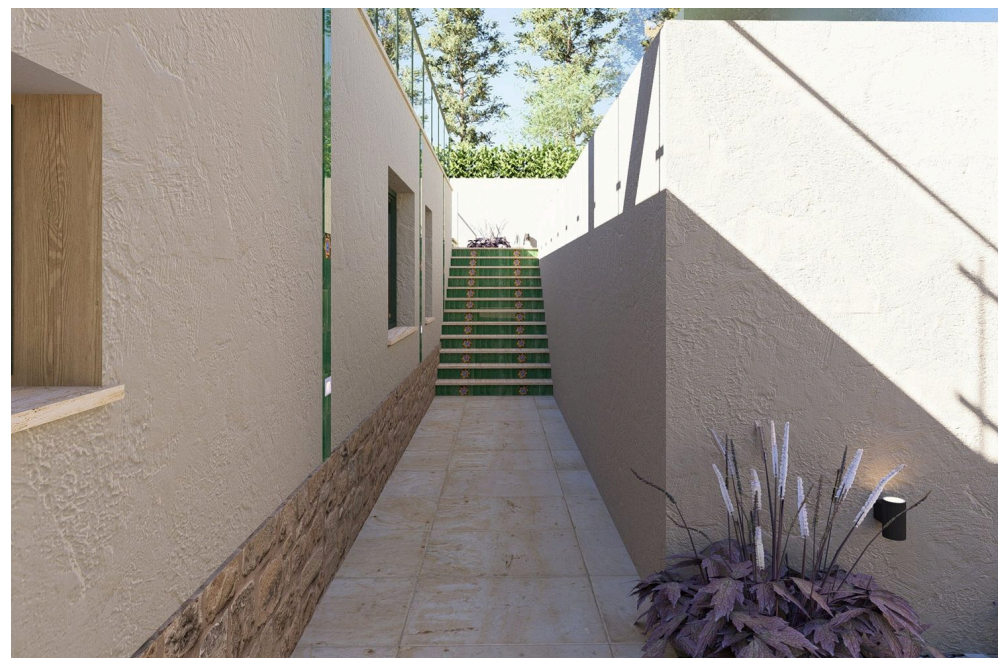
Percorsi in pietra e maioliche siciliane accompagnano la salita verso il solarium.



Dal terrazzo, la vista corre libera sulla campagna alcamese fino al mare.



L'acqua come materia di progetto: la piscina riflette la pietra e il cielo.



Pietra locale, intonaci chiari e corten: una palette di materiali calda e senza tempo.



Il livello del solarium visto dall'alto: pergola, sedute e jacuzzi in un unico paesaggio domestico.



Il terrazzo-solarium: 128 metri quadrati di vita all'aria aperta, tra pergole e affacci panoramici.



Spazi per la convivialità: la zona pranzo all'aperto, i camminamenti e gli affacci sul verde.



Il prato che circonda la casa, l'area sauna e il fronte del garage con accesso carrabile.



Il fronte d'ingresso: la villa si presenta discreta, protetta, perfettamente inserita nel pendio.



La pianta arredata del piano terra: zona giorno passante, due camere, studio e servizi, con la piscina a prolungare il soggiorno.

IL PROGETTO

GLI INTERNI

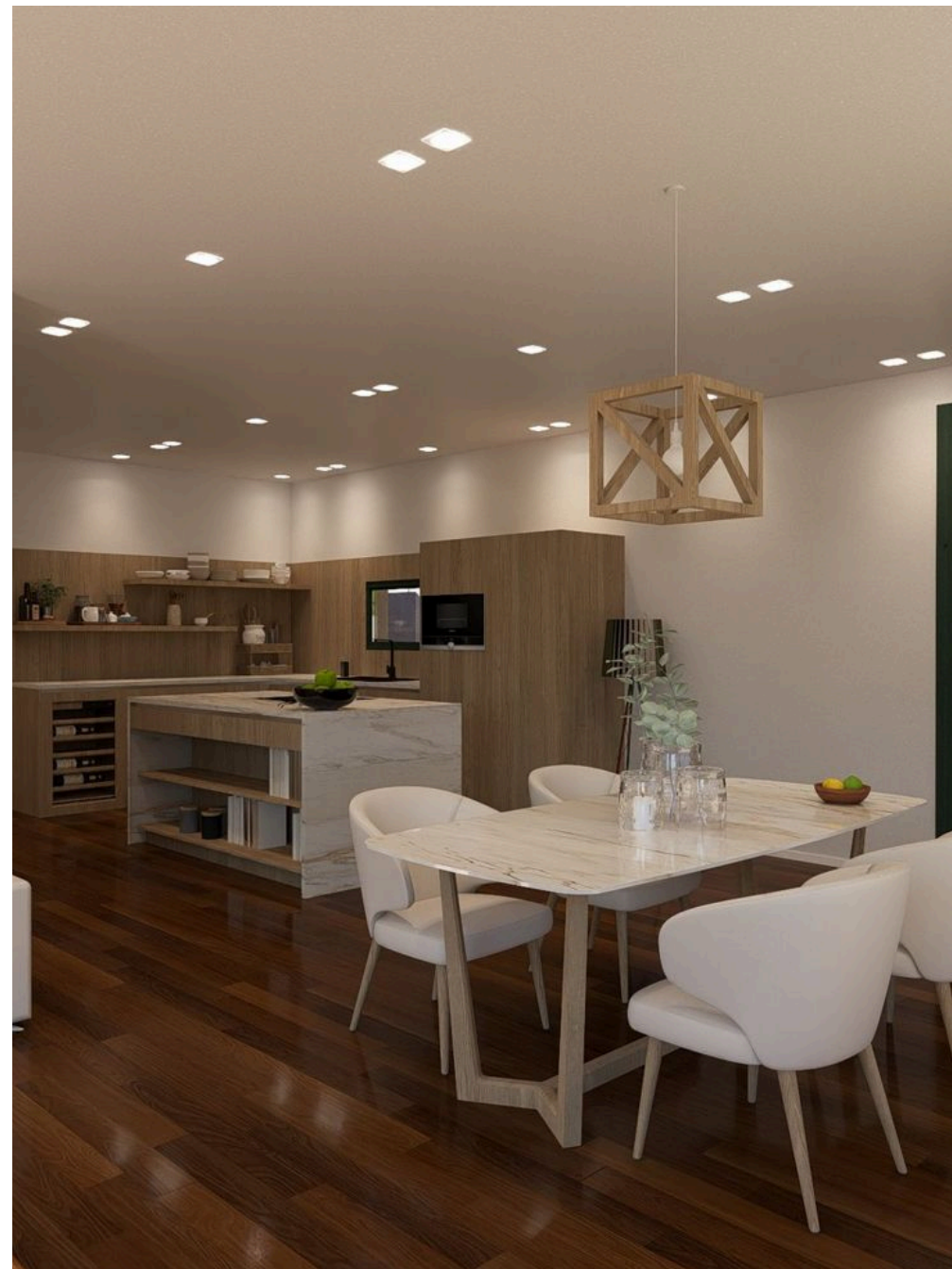
Un unico livello, nessun compromesso.

La villa si sviluppa interamente al piano terra, garantendo a chiunque — anche alle persone con ridotta mobilità — la piena fruizione degli spazi; un ascensore la collega direttamente al garage. Cuore della casa è il grande ambiente cucina-soggiorno di oltre 50 m², dove le ampie vetrate e l'accesso diretto alla piscina danno un tocco di classe al vivere quotidiano.





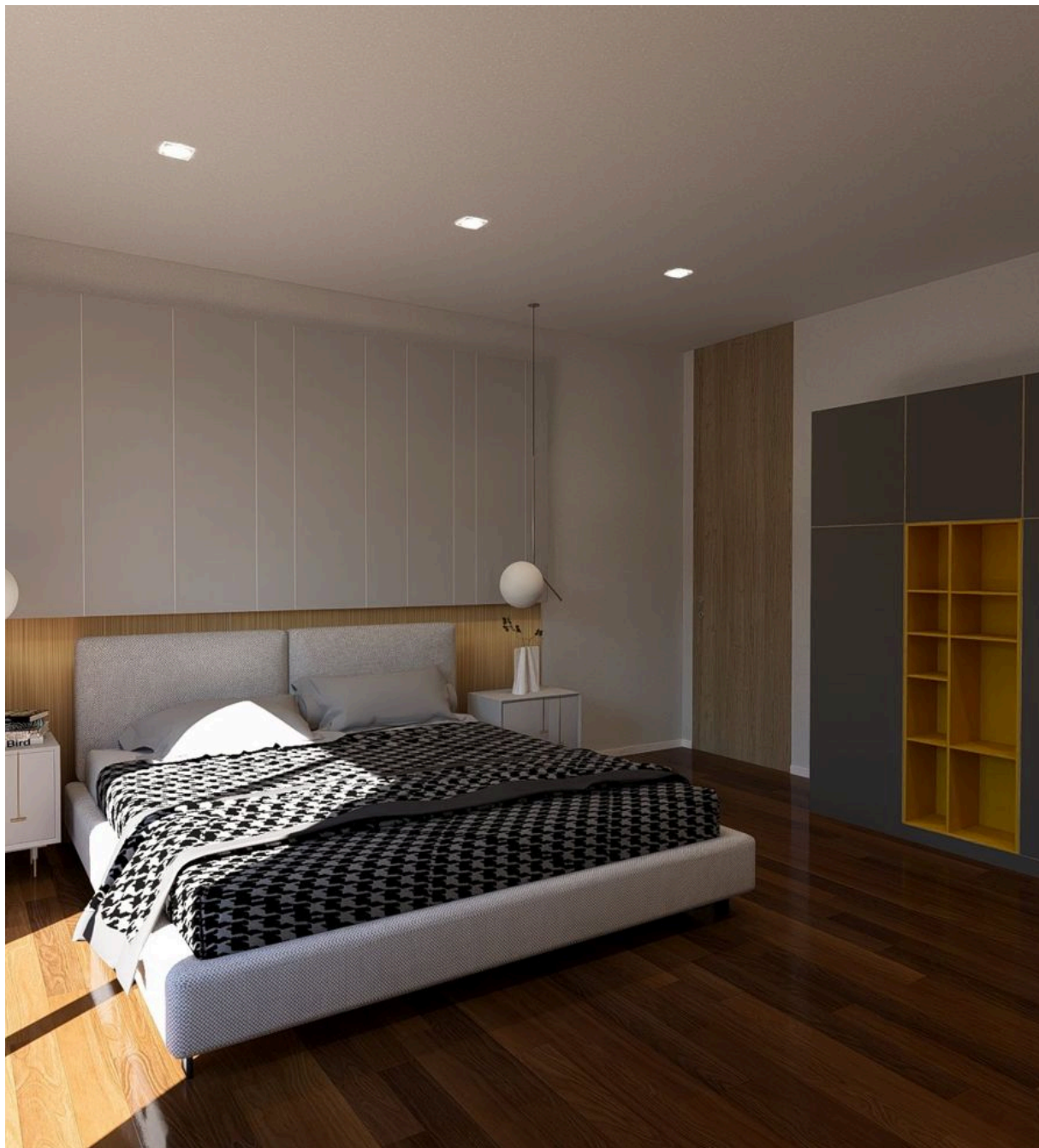
La zona pranzo e il living: luce naturale da due fronti e continuità visiva con l'esterno.



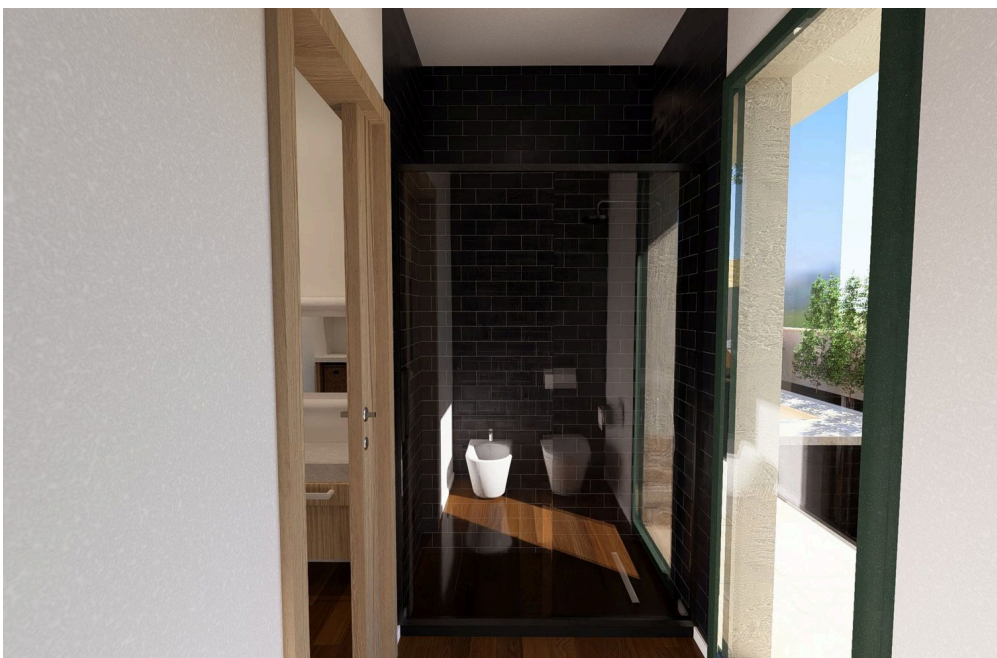
La cucina su misura, con isola e finiture in pietra, dialoga apertamente con il soggiorno.



L'ambiente unico cucina-soggiorno: oltre cinquanta metri quadrati di luce.



Le due camere da letto: proporzioni generose, armadiature su misura e affacci sul verde.



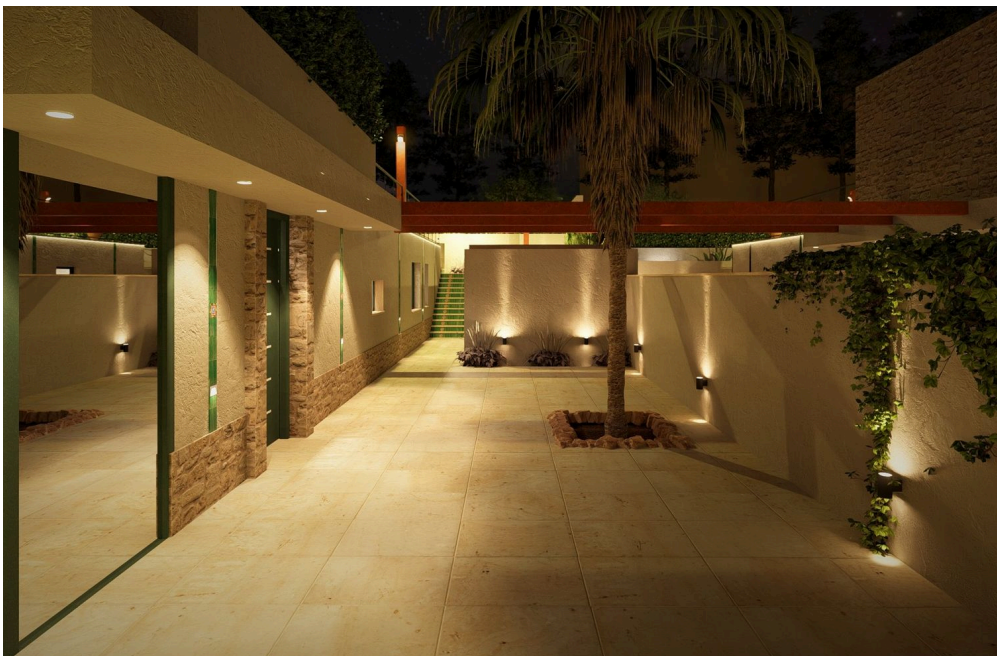
I tre bagni rivestiti in marmo e ceramica e il vano lavanderia: ogni funzione ha il suo spazio dedicato.



Lo studio: 14 metri quadrati di quiete, per lavorare o leggere circondati dai propri libri.

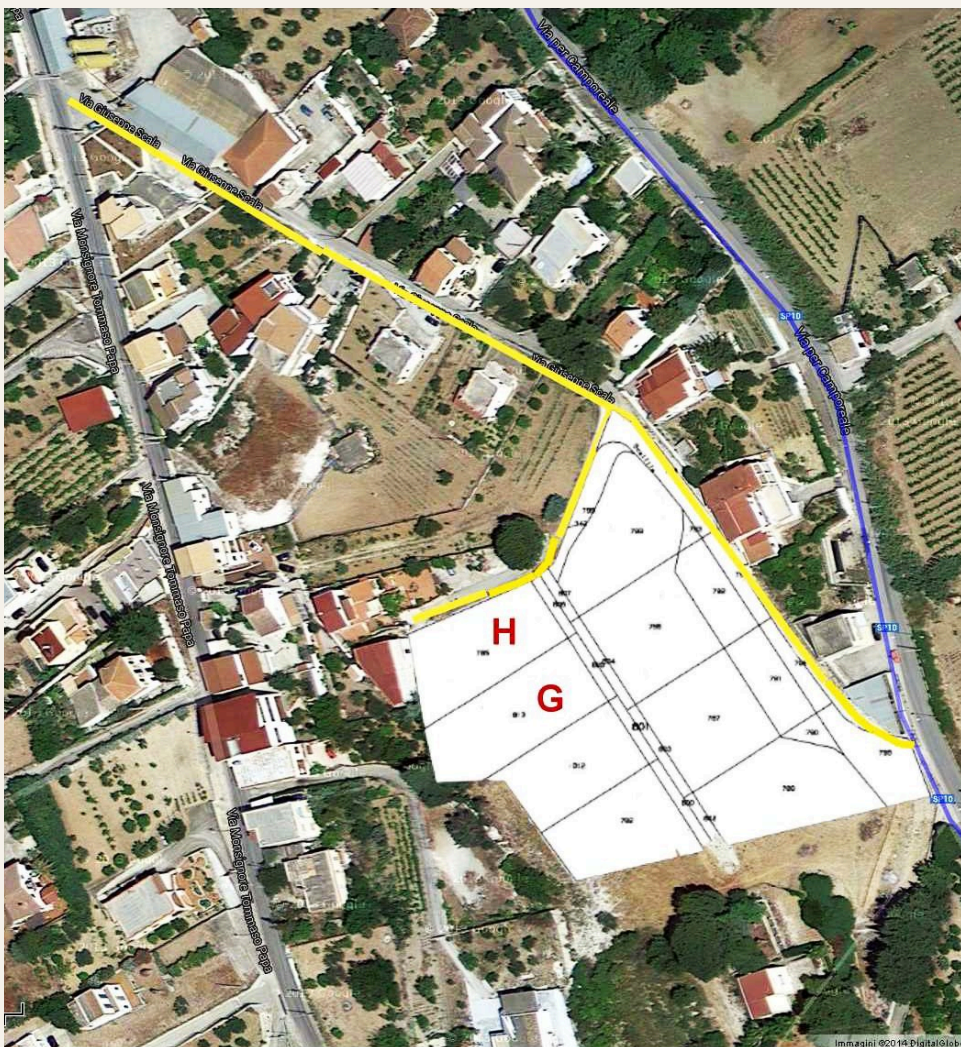


La sera, la villa si accende: luci radenti disegnano i volumi e l'acqua.



Scenografie notturne: l'illuminazione architettonica esalta pietra, verde e specchi d'acqua.

IL LOTTO



796 m² di terreno, in posizione privilegiata.

Il lotto della Villa GB (particella 813) si colloca nella parte più riservata del complesso, al margine sud del comparto, con il fronte aperto verso valle. La viabilità è garantita da due accessi — il principale dalla via Per Camporeale 81, il secondario dalla via G. Scala — e il carattere di gated community rende le strade interne praticamente accessibili ai soli residenti.

796 m²

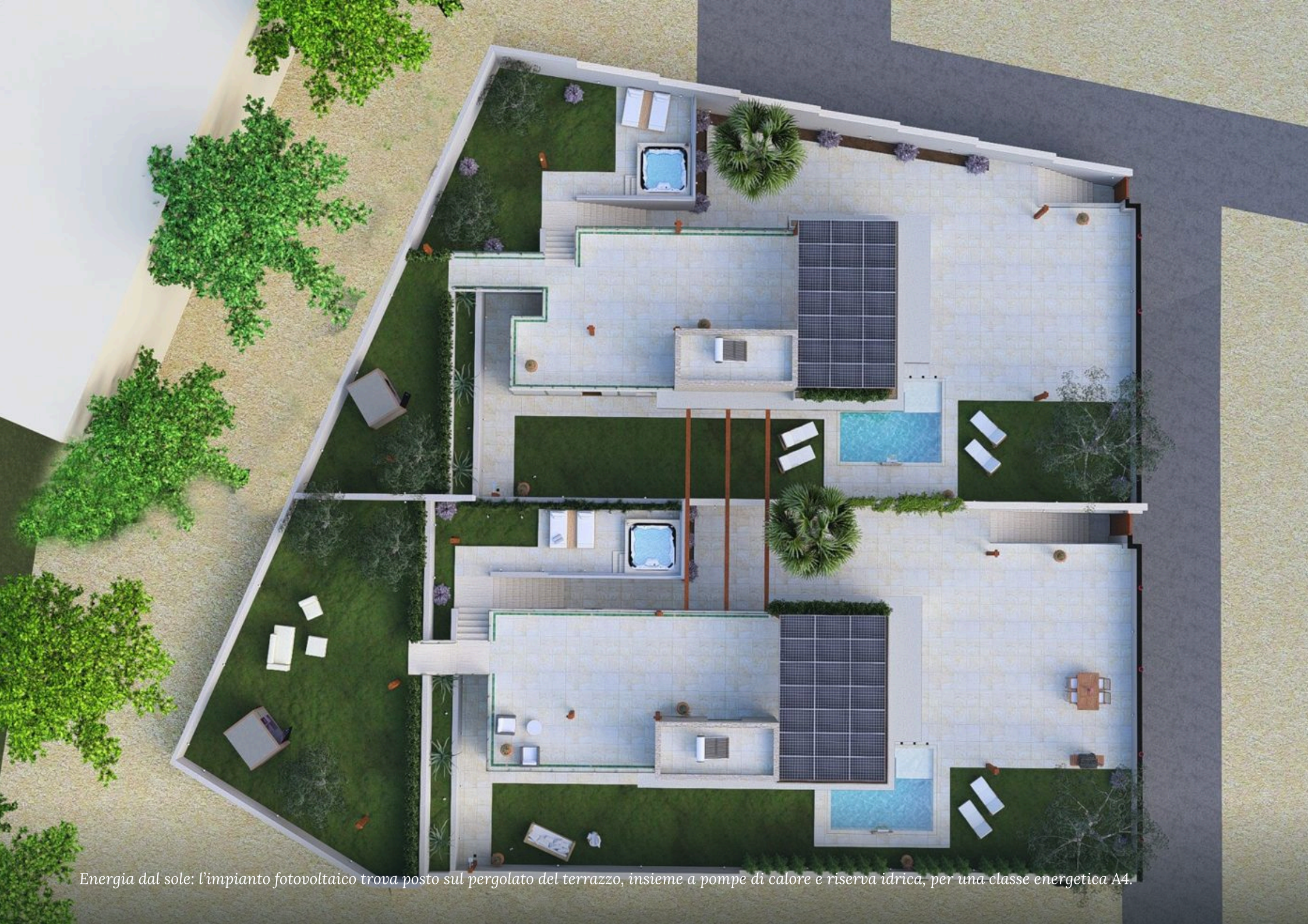
SUPERFICIE LOTTO

137 m²

VILLA

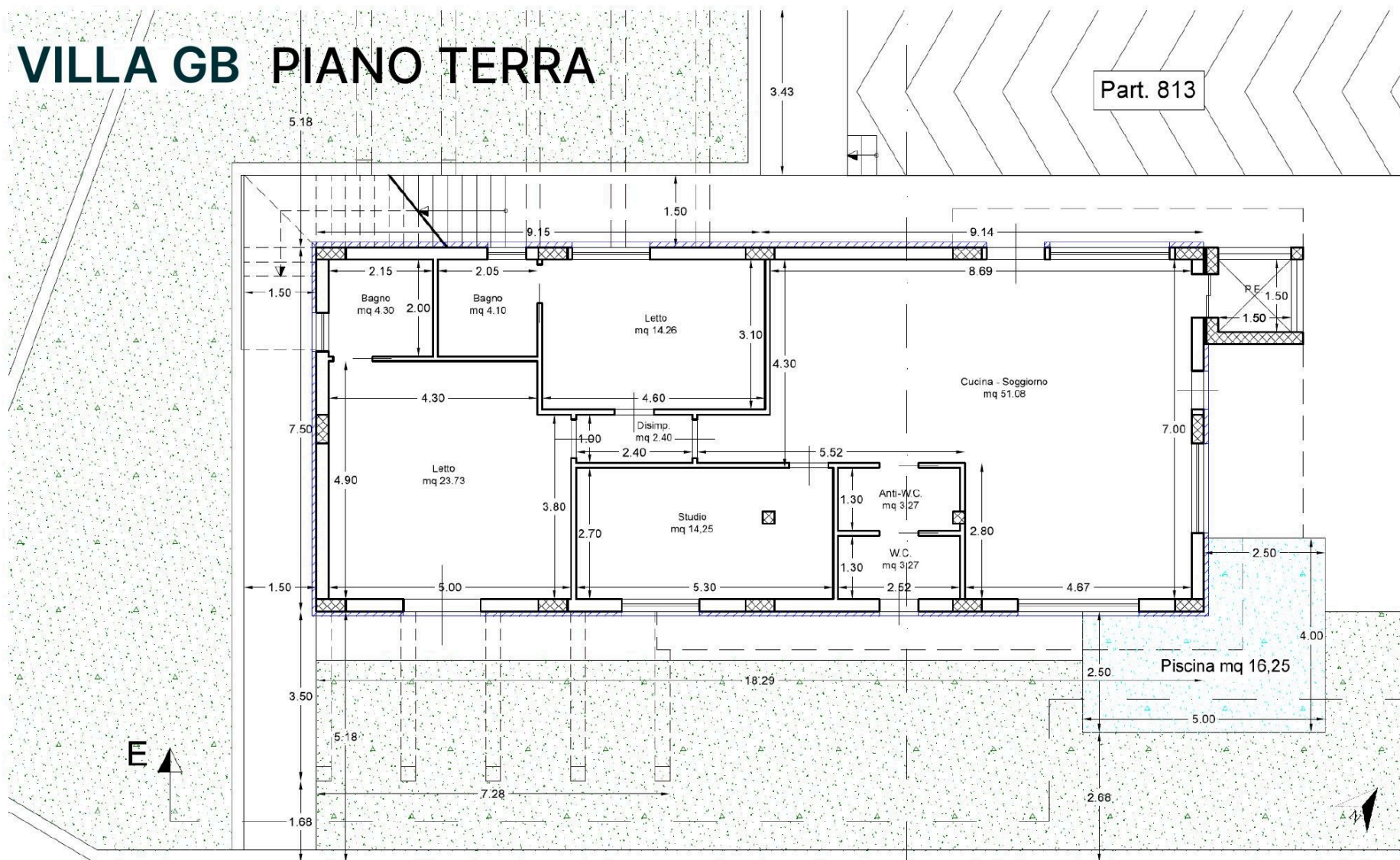
Part. 813

CATASTO



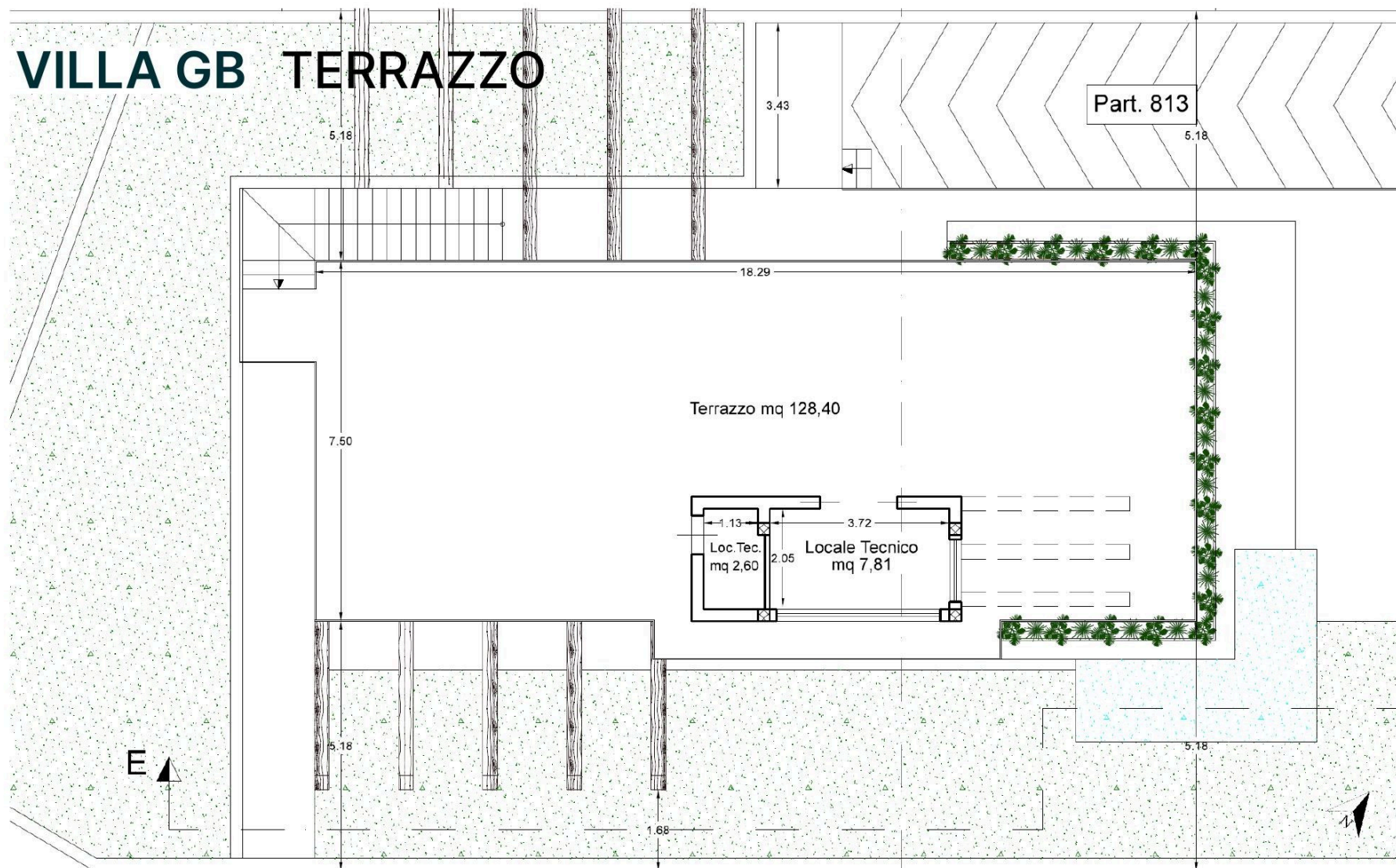
Energia dal sole: l'impianto fotovoltaico trova posto sul pergolato del terrazzo, insieme a pompe di calore e riserva idrica, per una classe energetica A4.

Piano terra



Cucina-soggiorno di 51,08 m², due camere (23,73 e 14,26 m²), studio di 14,25 m², due bagni, WC con lavanderia e piscina di 16,25 m².

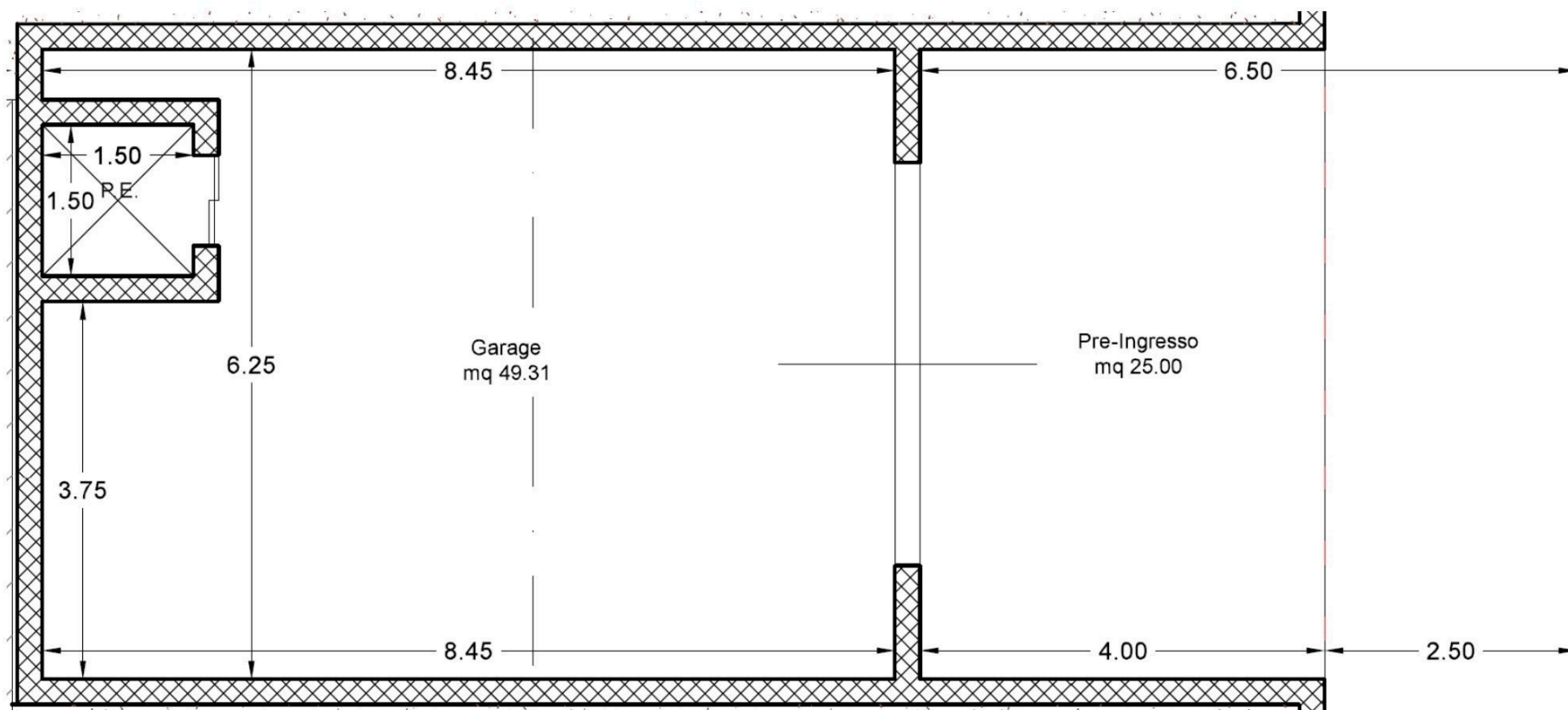
Terrazzo-solarium



128,40 m² di terrazzo panoramico con locali tecnici; qui il pergolato di circa 40 m² accoglierà l'impianto fotovoltaico.

Piano garage

VILLA GB GARAGE



Garage di 49,31 m² con pre-ingresso di 25,00 m² e ascensore di collegamento diretto al piano terra della villa.

LA SCHEDA TECNICA

Villa GB in dettaglio.

GLI AMBIENTI · PIANO TERRA

Cucina – Soggiorno	51,08 m²
Camera padronale	23,73 m²
Camera	14,26 m²
Studio	14,25 m²
Bagno	4,30 m²
Bagno	4,10 m²
WC	3,27 m²
Lavanderia (vano di servizio)	3,27 m²
Disimpegno	2,40 m²

137 m²

VILLA

128 m²

TERRAZZO

74 m²

GARAGE E
SERVIZI

A4

CLASSE
ENERGETICA

LE DOTAZIONI

Piscina di 16,25 m²

Jacuzzi e sauna sul terrazzo

Terrazzo-solarium di 128,40 m²

Garage di 49,31 m² con pre-ingresso di 25 m²

Ascensore interno (garage – piano terra)

Impianto fotovoltaico su pergolato dedicato

Pompe di calore per riscaldamento, raffrescamento e acqua calda

Vasca di riserva idrica

Classe energetica A4

Dettagli in ceramica siciliana dipinta a mano e pietra naturale

In vendita: il terreno, con il progetto già approvato.

Per chiarezza: **oggetto della vendita è il solo terreno di 796 m², con il progetto edilizio della villa già approvato** (permesso di costruire unitario del complesso) — non la villa già realizzata, che queste pagine illustrano nei rendering di progetto. È qui il valore della proposta: acquistare oggi significa fare propria la villa fin dalle fondamenta. I lavori — scavi, platea e murature al grezzo — sono già in corso; le opere realizzate vengono valorizzate in sede di trattativa, unitamente al terreno.

È il momento ideale per entrare nel progetto: **è ancora possibile apportare ogni modifica richiesta dall'acquirente**, personalizzando distribuzione e finiture, e la superficie utile può essere ampliata con verande chiuse a vetro (VePa), estendendo di fatto il soggiorno.

L'acquirente, infine, non viene lasciato solo: **la proprietà può affiancarlo durante la costruzione della villa**, mettendo a disposizione la conoscenza del progetto, delle imprese e del territorio — un riferimento prezioso, soprattutto per chi arriva dall'estero.

Trattativa riservata — prezzo su richiesta.

NOTE DI TRASPARENZA

Il progetto ufficialmente approvato differisce in parte dalle immagini di rendering: (i) lo scivolo di accesso al piano terra è stato eliminato e sostituito da una scala di collegamento tra la zona garage e il piano terra della villa; (ii) sul terrazzo è stato predisposto un pergolato di circa 40 m² destinato ad alloggiare l'impianto fotovoltaico.

Le immagini di rendering sono puramente indicative e comunque conformi al progetto edilizio approvato. Superfici e quote sono desunte dagli elaborati di progetto e potranno subire lievi variazioni in fase esecutiva.



TRE NOCI

alcamo · sicilia

ZINGAMARU S.R.L.

T. +39 0924 514402

zingamarusrl@gmail.com

VILLA GB · CONTRADA TRE NOCI · VIA PER CAMPOREALE 81 · ALCAMO