

Villa Santa Maria

Nicosia

SUPERFICIE CASA	800 mq
TERRENO	2 ha
UNITÀ	2
VISTA	Etna
ACQUA	si
ELETTRICITÀ	si



Nicosia: Storia, Arte e Patrimonio Unico in Sicilia

Situata a soli 3 km dal centro di Nicosia, la villa è facilmente raggiungibile tramite la superstrada che collega Nicosia a Santo Stefano di Camastra, importante città della ceramica. Da qui è possibile accedere in breve tempo all'Autostrada Palermo-Messina-Catania. La rinomata località balneare di Cefalù dista appena 1 ora e mezza, rendendo la posizione ideale anche per progetti turistici a scala regionale.

La proprietà è immersa nel contesto storico e culturale di Nicosia, città barocca e medievale nota come "la città dei 24 Baroni e dei due Cristi". Il centro storico è un autentico gioiello ricco di palazzi nobiliari, chiese, affreschi e sculture di altissimo pregio, tra cui il Tetto Ligneo del '400, unico in Europa, e la cona marmorea del Gaggini, la più grande dell'isola.

Villa Storica dell'Ottocento con Vista sull'Etna e i Monti Nebrodi

Immersa in uno scenario di rara bellezza, con vista aperta sull'Etna e affacciata sui Monti Nebrodi, si propone in vendita una prestigiosa villa storica risalente all'Ottocento, di circa 800 mq distribuiti su due livelli, che raggiunge i 1.200 mq se si considerano le parti accessorie come terrazzi e porticati. La proprietà si trova a circa 740 metri sul livello del mare e gode di una visuale libera a 360 gradi, offrendo un colpo d'occhio spettacolare su tutto il paesaggio circostante.

La villa è inserita in un terreno di circa 1,5 ettari, pianeggiante e facilmente fruibile, caratterizzato da ulivi, querce e da uno scenografico viale di cipressi secolari. La proprietà include anche tre pozzi d'acqua e una dependance ristrutturata di 63 mq, ideale per ospiti o personale. L'area è priva di vincoli boschivi, garantendo libertà progettuale e interventi mirati di valorizzazione. L'edificio principale è in ottime condizioni statiche e

conserva intatta la sua struttura originaria. I solai e la scala interna sono stati rifatti, mentre il tetto è stato messo in sicurezza. La facciata si distingue per i suoi fregi decorativi, colonne scolpite e capitelli, in parte restaurati e conservati. Sono presenti due terrazzi in stile siciliano dell'800, uno dei quali attualmente smontato per essere oggetto di restauro.

La proprietà dispone già di un progetto approvato per la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva con 12 suite e l'installazione di un ascensore che collega il piano terra con il terrazzo panoramico. La villa, articolata su due piani più sottotetto abitabile, si presta perfettamente ad essere trasformata in hotel di charme, resort o dimora di rappresentanza.

Territorio di Natura e Archeologia: Un Patrimonio da Scoprire

Il territorio ospita due riserve naturali orientate: Monte Campanito-Sambughetti, con i suoi laghetti naturali e rare lenticchie d'acqua, e Monte Altesina, il punto più alto della catena degli Erei. Quest'ultimo è oggi oggetto di scavi archeologici patrocinati dall'Università di Parigi, grazie alla sua rilevanza storica sin dall'anno Mille, quando gli Arabi divisero da qui la Sicilia in tre valli.

Questa villa storica rappresenta un'occasione straordinaria per chi desidera investire in un progetto di alta rappresentanza, turistico o residenziale, in un contesto paesaggistico e culturale di assoluto rilievo. Una dimora dal fascino eterno, sospesa tra natura, arte e memoria, nel cuore autentico della Sicilia.

PREZZO
660.000 €

Caratteristiche

- Giardino
- Macchia Mediterranea
- Piantumazione Uliveto
- Vista Paesaggio
- Posizione ricca di pace

