



*Studio Legale*

**Cilurzo**

*"Patrocinante in Passazione e Magistrature Superiori"*



## VENDITA IMMOBILE RESIDENZIALE MILANO

**VILLA D'EPOCA (1905)**

**SEMI-DETACHED PERIOD RESIDENCE (1905)**



Acquerello di Villa d'epoca;

*Watercolor of the period residence;*

**Scheda AI\_049**



*Index*

Presentazione

pag. 3

*Presentation*

Descrizione dell'immobile

pag. 4

*Description of the property*

Calcolo delle superfici

pag. 10

*Calculation of areas*

Descrizione con illustrazioni

pag. 15

*Description with photo*

INIZIATIVA	AI_A049		
------------	---------	--	--

Dati Sito	
Regione	Lombardia
Provincia	Milano
Comune	Milano
Località	
Superficie terreno pertinenziale	
Altitudine	
coordinate GPS	

Dati Tecnici	
Tipologia	Villa
categoria catastale	
classe	
n° vani	
mq commerciali	1.002.72
n° piani	5

Dati Economici	

Prezzo richiesto	trattativa riservata

Indirizzo	
Destinazione d'uso	Residenziale



## Immobile in Milano

### Property at Milan

Il bene in oggetto è ubicato in una zona centrale, particolarmente tranquilla, in un “quartiere” signorile e residenziale. La zona interessata ricade nei vincoli della legge 29 giugno 1939, n° 1497, in quanto di notevole interesse pubblico, e viene identificata come “[...] ville, giardini e parchi che, non contemplati dalle leggi per la tutela delle cose d'interesse artistico o storico, si distinguono per la loro non comune bellezza”.

*This semi-detached period residence is situated in a central yet quiet location in a prestigious residential neighborhood. The area is subject to the restrictions imposed by Italian Law no. 1497/29 June 1939 because of its considerable public interest. It has, in fact, been identified in the category of “[. . .] villas, gardens and parks which, while not covered by laws for the protection of artistic or historic heritage, are distinguished by their exceptional beauty”.*

L'intera proprietà è caratterizzata da due fabbricati e un giardino che funge da diaframma; quest'ultimo, pavimentato con lastre di serizzo e beola alternate con un seminato di ciottoli 30/50, è delimitato da una cinta in ferro battuto con anteposta una siepe e piante d'alto fusto. Entrambi i manufatti sono stati realizzati nel 1905 come riportato su un fregio sulla facciata est al secondo piano.

*The property consists of two buildings and a courtyard garden that functions as a diaphragm. The garden is paved with slabs of Serizzo and Beola stones, alternately with areas covered by 30/50 mm pebbles. It is surrounded by a wrought iron fence with a hedge and trees behind. Both of the structures were built in 1905, as is written in a frieze on the east façade of the townhouse.*

## **a) Edificio destinato ad abitazione**

### **a) Townhouse**

La struttura dell'abitazione è in muratura portante ed articolata su cinque piani: il seminterrato, rialzato, primo, secondo e terzo; in particolare sono destinati a zona servizio/ospiti il piano seminterrato, a zona giorno il piano rialzato e il primo, a zona notte il secondo e il terzo.

*Built in load-bearing masonry, the townhouse is laid out over five floors: a partially above-ground basement floor, a raised ground floor, and the first, second and third floors. The basement floor is devoted to guest rooms and service areas, while the ground floor and the first floor contain the living areas, and the second and third floors contain the bedrooms.*

Nel complesso, esternamente, il bene si presenta in ottime condizioni e le facciate sono arricchite da fregi e stemmi all'altezza del secondo piano e balconi con balaustre in calcestruzzo lavorate. Nell'architettura di facciata il piano rialzato viene presentato come un grande zoccolo e quindi è stato trattato con modanature orizzontali, mentre il primo, il secondo e il terzo si presentano con facce lisce intonacate. Particolare importanza assume il terzo piano, che con la sua parte di terrazzo domina la zona circostante potendo godere della vista su tutta la zona limitrofa; inoltre, la disposizione di elementi architettonici ornati con nastri ed emblemi, incornicia e completa l'intero complesso. Tutti i serramenti sono in legno muniti di vetrocamera antisfondamento e antirumore; l'oscuramento interno è ottenuto con persiane scorrevoli in spessore di muro.

*On the whole, the exterior of the building is in excellent condition. The façades are decorated with friezes and coats of arms, as well as balconies with balusters in moulded concrete. In terms of the*

*façade architecture, the raised ground floor is treated as a large podium with horizontal mouldings, while the first, second and third floors have a smooth plaster finish. The third floor takes on particular importance because of its rooftop terrace, affording a panoramic view of the surroundings. The harmonious arrangement of the architectural elements and decorations creates a particularly pleasing composition. The windows are all in wood, fitted with break-resistant, sound-insulating double glazing. Light control is provided by exterior shutters that slide sideways into the thickness of the wall.*

Internamente l'abitazione si sviluppa su più piani, come già accennato in precedenza.

*Inside, the home is laid out over several floors, as already described above.*

Il piano seminterrato si sviluppa in più ambienti che si articolano partendo da un grande disimpegno baricentrico, in cui si trovano due camere ospiti con bagno e una grande zona servizio, composta da guardaroba circondata da armadi su misura a tutta altezza collegata direttamente con la lavanderia e una camera doppia, un bagno e un cucinino di servizio.

*The basement rooms are distributed around a spacious central hallway. There are two guest rooms with en-suite bathrooms, and a large utility area which includes a spacious laundry room, a walk-in closet with custom floor-to-ceiling wardrobes, a double bedroom, a bathroom and a small kitchen.*

Al piano rialzato, invece, si trova un primo ambiente adibito a studio sulla sinistra a metà rampa, mentre proseguendo lungo le scale si accede alla zona di ingresso collegata attraverso una grande porta alla sala da pranzo con camino e, attraversata longitudinalmente quest'ultima, alla cucina. Ogni singolo ambiente appena descritto è collegato con il cortile esterno attraverso una scala importante con gradini in pietra e parapetti in calcestruzzo lavorato. Un bagno da giorno serve il piano.

*Returning to the entrance vestibule, a study is accessed to the left from an intermediate landing. Straight ahead and up a few steps from this landing is the formal entrance hall, which is linked by a large doorway to the dining room, with fireplace. At the other end of the dining room is the entrance to the kitchen. Each of these three rooms has access to the courtyard garden by means of its own prominent staircase, with stone steps and parapet in moulded concrete. There is also a lavatory located on this floor.*

Tutti i piani fuori terra gravitano intorno allo scalone centrale in marmo di Carrara bianco, che serve tutti i livelli e si sviluppa in cerchio attorno alla tromba dell'ascensore; quest'ultimo serve dal piano seminterrato al secondo.

*The upper floors are arranged around a formal central stairway in white Carrara marble, which serves all of the levels and wraps around the passenger lift. The lift serves the basement floor up to the second floor.*

Il primo piano è destinato ad ambienti diurni; giunti sul grande pianerottolo, dopo aver fatto tre rampe di scale, si aprono tre grandi ambienti, di cui la biblioteca in posizione centrale; sulla destra una grande sala con pavimento in legno e riquadro in lastre di marmo per la posa del biliardo e sulla sinistra un'altra grande sala con camino articolata in due ambienti. L'ultimo locale, di servizio, racchiude un montavivande automatico in collegamento con la cucina al piano inferiore. Due terrazzini si affacciano sul giardino.

*The first floor is designed as a living area. At the top of the first flight of stairs, with two intermediate landings, the hallway landing opens onto three large rooms. The library is in the centre, while the large drawing room to the right features wood flooring with a rectangular marble inset for positioning a billiard table. Another large drawing room, to the left, has a fireplace and is laid out in two spaces. There is also a lavatory, as well as an automatic dumbwaiter linked to the kitchen below. There are two balconies on this floor, which face onto the garden.*

Proseguendo le scale verso i piani superiori si trova la zona notte.

*The stairs continue up to the bedrooms on the second and third floors.*

Al secondo piano, uscendo dall'ascensore, si sviluppa il pianerottolo della scala davanti ad una grande veranda chiusa e vetrata (giardino d'inverno), dalla quale tutto il disimpegno è inondato di luce naturale. A sinistra, invece, la zona padronale caratterizzata da due ampi bagni, uno spogliatoio, e una grande camera da letto. Dalla parte opposta rispetto quest'ultima, un'altra camera da letto con bagno.

*From the second-floor landing, in front of the lift exit, a hallway contains steps leading up to a large, fully-glazed veranda (conservatory), which floods the hallway with natural light. To the left of the hallway is the master suite, complete with two large bathrooms and a dressing room. To the right of the hallway is another bedroom with en-suite bathroom.*

Proseguendo sulle scale all'ultimo piano, il terzo, si accede ad un disimpegno centrale dal quale parte un'altra piccola scala che porta sul terrazzo e dal quale si gode del panorama della altre ville e palazzotti signorili limitrofi. All'interno, invece, il piano è suddiviso sia a sinistra sia a destra da camere con bagni.

*Continuing up the stairs to the third and final floor, a central hallway contains a small stairway leading to the panoramic terrace, with views of the surrounding properties of this elegant neighbourhood. There are two bedrooms with en-suite bathrooms on this floor, one on each side of the hallway.*

### ***Finiture***

#### ***Finishes***

Per quanto riguarda i materiali utilizzati per le finiture interne, in generale, le scale e tutti gli ambienti destinati a disimpiegni e passaggi comuni sono realizzati in lastroni di marmo pregiato di differenti essenze in base ai disegni e geometrie rappresentate, mentre i pavimenti delle sale e delle camere sono in parquet di rovere e ciliegio. Le scale sono realizzate interamente in marmo bianco di Carrara. I bagni sono tutti muniti di doccia e i più grandi anche di vasca con idromassaggio; per esempio, al secondo piano, nella zona padronale, un bagno è rivestito con una boiserie di mogano fiammato mentre la doccia, con più getti d'acqua, è lastronata di marmo bianco di Carrara come il pavimento, mentre il secondo bagno, munito anche di vasca idromassaggio, ha le pareti di marmo rosa così come la doccia e il pavimento in marmo bianco. In generale tutti i bagni (anche quelli della zona ospiti) sono stati realizzati con lo stesso concetto e stessi materiali. Le porte del piano terra sono in radica di mogano fiammato mentre ai piani superiori sono laccate o tinteggiate.

*As regards the interior finishes, the stairways and floors in the halls and passageways are generally finished with top-quality marble slabs of various types depending on the designs and patterns, while the floors in the drawing rooms and bedrooms are in oak and cherry parquet. The stairs are finished entirely in white Carrara marble. All of the bathrooms are fitted with a shower while the larger ones are also have a whirlpool bath. For example, in the master bedroom suite on the second floor, one bathroom is finished with crown-cut mahogany panelling, while the shower, which has multiple water outlets, is finished in white Carrara marble, as is the floor. The second*

*bathroom, which is also fitted with a whirlpool bath, has walls and shower in pink marble, while the floor is in white marble. In general, all of the bathrooms (including those belonging to the guest rooms) are finished according to the same concept, and using the same materials. The doors on the ground floor are in crown-cut mahogany burl, while the doors on the upper floors are lacquered or painted.*

## **Impianti**

### **Mechanical and electrical systems**

\_\_Riscaldamento centralizzato e suddiviso in settori coincidenti con i singoli piani, in modo da poter scaldare qualsivoglia piano indipendentemente dagli altri.

*Central heating divided into sectors corresponding to the individual floors, so that each floor can be heated independently from the others.*

\_\_Aria condizionata centralizzata al secondo e terzo piano.

*Central air-conditioning at the second and third floors*

\_\_Aspira-tutto centralizzato con prese di collegamento ad ogni piano.

*Central vacuum system with outlets at each floor.*

\_\_Impianto di allarme esterno perimetrale con telecamere e fotocellule.

*Perimeter intruder alarm system, with CCTV and photocell sensors.*

\_\_Impianto di allarme interno frazionabile per piano e zone con rilevatori di movimento.

*Interior intruder alarm system organized by floors and areas, with motion detectors.*

\_\_Videocitofoni.

*Video entry phones*

\_\_Telefoni interni.

*House phones*

\_\_Caveau al piano seminterrato.

*Vault at the basement level*

## **b) Edificio destinato ad autorimessa.**

### **b) Garage**

Il medesimo stile e tecnica di costruzione è stato utilizzato per la costruzione dell'autorimessa, che in verità, dall'esterno, potrebbe essere scambiata per un'unità abitativa vera e propria più che per un garage. Infatti diversi sono, anche in questo caso, le decorazioni di facciata oltre che un parapetto costituito da colonnette in calcestruzzo lavorato sulla copertura piana, che funge da coronamento al fabbricato.

*The garage was built in same style and using the same construction techniques as the townhouse. From the outside, in fact, one might easily take it for a house rather than a garage. The façade s are highly decorated, in the same style as the townhouse, and the building is crowned by a parapet along the perimeter of the flat roof, consisting of a balustrade in moulded concrete.*

Lo stesso fabbricato viene utilizzato sia come cantina e office sia come autorimessa. Si articola, infatti, su un piano interrato utilizzato come cantina climatizzata mentre al piano terra un unico ambiente è attrezzato come office munito di piccola cucina. L'accesso a questo spazio avviene attraverso una porta pedonale posta di fronte all'ingresso della cucina. I pavimenti sono in cotto e le pareti intonacate, la volta del soffitto è in mattoni a vista.

*In addition to storing automobiles, the building houses a climate-controlled wine cellar and a pantry. The wine cellar is located on the basement level, while a room at the ground floor level is fitted as a pantry, equipped with a small kitchen. This space is accessed through a pedestrian door in front of the garden entrance to the main kitchen. The flooring is in terra-cotta tiles while the walls are plastered and the ceiling vault is in exposed brick.*

La parte rimanente del piano terra viene utilizzata a tutta altezza come garage con una capienza di quattro posti auto disposti su due piani per mezzo di elevatore idraulico. L'accesso al garage avviene attraverso un portone elettrico a doppia anta posto di fronte all'ingresso carraio.

*The remaining part of the ground floor is used as a double-height garage, with room for four automobiles arranged on two levels by means of a hydraulic elevator. The garage is accessed through remote-controlled double swing doors in front of the automobile entrance.*

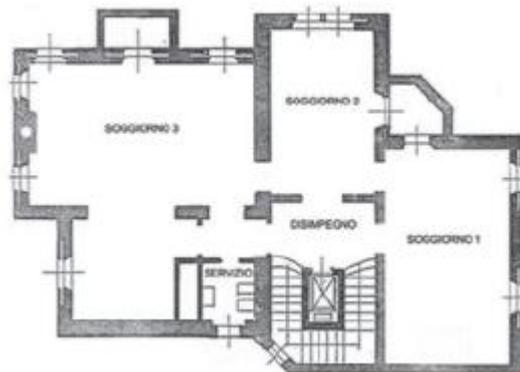
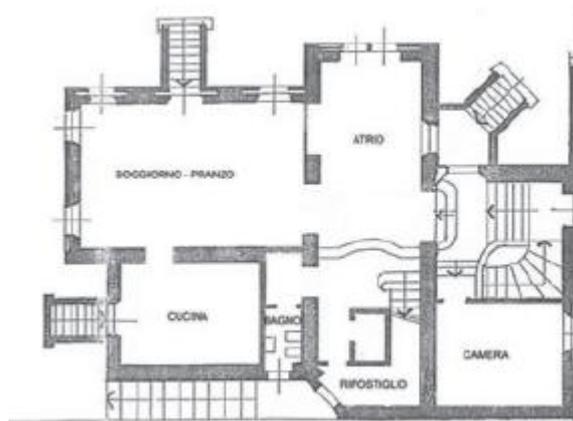
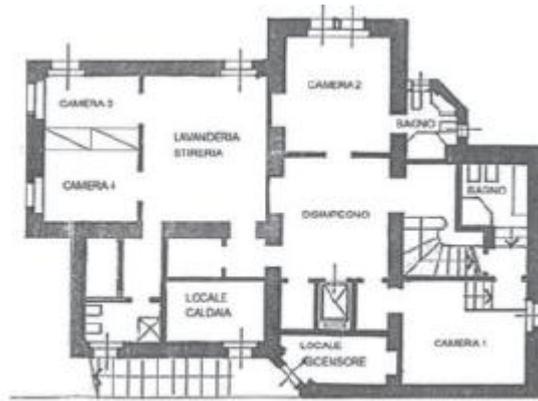
PIANO	DESTINAZIONE	N°	EFFETTIVA (mq)	COEFF.	COMMERCIALE (mq)
PIANO SEMINTERRATO	camera ospiti	2	180	1	180
	bagni ospiti	2			
	disimpegno	1			
	locali tecnici	3			
	lavanderia	1			
	<i>zona personale</i>				
	camera	2			
	cucina	1			
	bagno	1			
PIANO RIALZATO	cucina	1	180	1	180
	soggiorno pranzo	1			
	atrio	1			
	ripostiglio	1			
	bagno	1			
	camera/studio	1			
PIANO PRIMO	soggiorno	3	180	1	180
	disimpegno	1			
	servizio	1			
PIANO SECONDO	camere	2	180	1	180
	bagno	3			
	spogliatoio	1			
	veranda	1			
	disimpegno	1			
PIANO MANSARDA	camere	2	135	1	135
	bagno	2			
	terrazzo	1			
	ripostiglio	1			
	disimpegno	1			

terrazzi e balconi		30	0,5	15
--------------------	--	----	-----	----

sommano mq 870

TOTALE PARZIALE mq 870





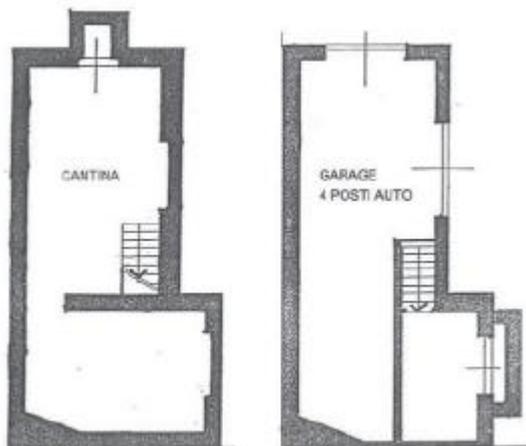


**EDIFICIO DESTINATO AD AUTORIMESSA**

PIANO SEMINTERRATO	cantina	2	51	0,33	16,83
PIANO TERRA	depandance	1	6	1	6

*sommario mq*      22,83

**TOTALE PARZIALE**                      mq 892,83



**GARAGE**

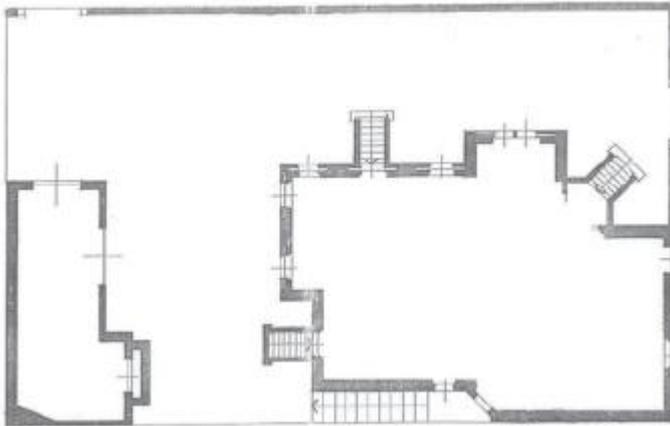
n°4 posti auto				
----------------	--	--	--	--

**PARTI ESTERNE**

GIARDINO	1	333	0,33	109,89
----------	---	-----	------	--------

*sommato mq* 109,89

TOTALE mq 1.002,72



**FACCIATA SUD-OVEST**  
**SOUTH-WEST FAÇADE**



Vista della villa;

tutta la proprietà è delimitata da una cancellata  
con siepe sempreverde (*rincospernum* e altre essenze).

*View of the townhouse;*

*the property is surrounded by a fence  
with an evergreen hedge in rincospernum and other varieties.*



**FACCIATA SUD  
SOUTH-EAST FAÇADE**



La villa è stata costruita nel 1905,  
come riportato nel fregio sulla facciata sud.

*The townhouse was built in 1905,  
as stated on the frieze on the south-east façade.*

**FACCIATA EST**  
**SOUTH-EAST FAÇADE**



La foto è ripresa dal cortile-giardino interno.  
*This photo was taken from the courtyard garden.*

**IL CORTILE-GIARDINO  
THE COURTYARD GARDEN**

Vista del piano rialzato dal cortile-giardino con garage sullo sfondo.  
*View of the raised ground floor from the courtyard garden, with the garage in the background.*



Particolare del cortile-giardino verso l'ingresso carraio.  
*Detail of the courtyard garden looking towards the automobile entrance.*



**IL GARAGE**  
**THE GARAGE**

Il cortile-giardino tra la villa e il garage (4 posti auto).

*The courtyard garden between the townhouse and the garage (space for four automobiles).*



Il garage con l'ingresso dell'office e cantina.

*The garage, with the entrance to the pantry and the wine cellar.*



**LATO SUD  
SOUTH-EAST SIDE**

Il cortile-giardino.

Si nota la pavimentazione in pietra segata antisdrucchiolo con inserti di piccoli ciottoli neri 30/50 lungo i bordi. Sulla proprietà insistono alberi di alto fusto a foglia caduca (tillia) e nelle aiuole delle palme *cicas revoluta*.

*The courtyard garden.*

*Note the paving in anti-slip, saw-cut stone, with 30/50 mm black pebble inserts along the edges. There are large deciduous trees on the property (lindens) and palm trees in the planters (cicas revoluta).*

**FACCIATA SUD**  
**SOUTH-EAST SIDE**



Dettaglio di un ingresso dal cortile-giardino al piano rialzato.  
*Detail of an entrance from the courtyard garden to the raised ground floor.*

**FACCIATA SUD-OVEST**  
**SOUTH-WEST FAÇADE**



Dettaglio facciata.  
*Detail of the façade.*

**INGRESSO PADRONALE**  
**MAIN ENTRANCE**



Tutte le scale sono  
in marmo bianco  
di Carrara.  
*All of the stairs are in white  
Carrara marble.*

Le porte  
del piano rialzato sono  
in radica di mogano  
fiammato.  
*The doors on the ground  
floor are in crown-cut  
mahogany burl.*



**PIANO RIALZATO**

(zona giorno)

**RAISED GROUND FLOOR**

(living area)



Scalone in marmo bianco di Carrara.

Pavimentazioni in marmo bianco di Carrara  
con inserto di verde Guatemala e giallo Siena.

*Formal stairway in white Carrara marble.*

*Flooring in white Carrara marble  
with inserts in green Guatemala and yellow Siena marble.*



**PIANO RIALZATO**  
**RAISED GROUND FLOOR**



Particolare del pavimento in parquet con legno di rovere e inserti di ciliegio.  
*Detail of the parquet floor in oak, with cherry inserts.*



Camino francese.  
*French fireplace.*

**PIANO RIALZATO**

Il bagno da giorno

**RAISED GROUND FLOOR**

*The lavatory on the ground floor*



Particolare del lavabo in blocco monolitico di marmo giallo Siena. Anche la pavimentazione è in giallo Siena con inserti di bianco di Carrara

*Detail of the washbasin, carved from a single block of yellow Siena marble. The flooring is also in yellow Siena marble, with inserts in white Carrara marble*



**PIANO PRIMO**  
**FIRST FLOOR**



Il pianerottolo con l'arrivo dell'ascensore e le scale.  
Il pavimento, con rosone, è realizzato con bianco di Carrara,  
verde Guatemala e giallo Siena.

*The landing with the lift and the stairway.  
The floor, with a rose insert, is executed in white Carrara,  
green Guatemala and yellow Siena marbles.*

**PIANO PRIMO**  
**FIRST FLOOR**



Le porte sono dipinte a tempera e raffigurano architetture classicheggianti.  
*The doors are painted with tempera and portray scenes of classical architecture.*

Camino francese nel salone.  
*French fireplace in the drawing room.*



**PIANO PRIMO  
FIRST FLOOR**

Dettaglio del pavimento del disimpegno, rosone con marmi pregiati (bianco di Carrara, giallo Siena, verde Guatemala).

*Detail of the floor in the hallway: rose insert with precious marbles (white Carrara, yellow Siena, green Guatemala).*



Dettaglio del pavimento in legno, losanghe in rovere e inserti in ciliegio.

*Detail of the wood floor, with oak lozenges and cherry inserts.*



**SECONDO PIANO  
SECOND FLOOR**



Pianerottolo con  
pavimentazione in marmo  
bianco e porte laccate in  
similmarmo.  
*Landing with white marble floor  
and doors painted with faux  
marble patterns.*

Dettaglio dei gradini in  
marmo azzurro verso il  
giardino di inverno.  
*Detail of the blue marble  
stair leading up to the  
conservatory.*



**SECONDO PIANO**  
**SECOND FLOOR**



Bagno padronale in radica di mogano fiammato con pavimento in lastroni di marmo bianco di Carrara.  
*Master bathroom with crown-cut mahogany burl panelling and floors in white Carrara marble slabs.*

Dettaglio della doccia realizzata in lastroni monolitici di marmo bianco di Carrara.

*Detail of the shower, with monolithic slabs of white Carrara marble.*



**SECONDO PIANO  
SECOND FLOOR**



Bagno padronale con vasca idromassaggio e doccia interamente rivestiti con marmo rosa Portogallo.  
*Master bathroom with whirlpool bath and shower entirely finished with pink Portugal marble.*

Dettaglio della vasca da bagno.  
*Detail of the bath.*



**SECONDO PIANO**  
**SECOND FLOOR**



Dettagli dei parquet in legno di rovere e ciliegio delle camere.  
*Details of the bedroom floors in oak and cherry parquet.*



**MANSARDA  
THIRD FLOOR**

Dettaglio delle porte laccate e del pavimento  
in marmo bianco con inserti di verde Guatemala.  
*Detail of the lacquered doors and of the floor in white marble  
with inserts in green Guatemala marble.*



Dettaglio dei parquet in legno ciliegio delle camere.  
*Detail of the cherry parquet in the bedrooms.*



**MANSARDA  
THIRD FLOOR**



Bagno completo in  
verde Guatemala.  
*Complete bathroom in green  
Guatemala marble.*

Dettaglio bagno in mosaico  
Bisazza bianco e verde.  
*Detail of bathroom with mosaic in  
white and green Bisazza marble.*



**MANSARDA – TERRAZZO**  
**THIRD FLOOR - TERRACE**

Vista.  
*View.*



Vista verso est, altre ville.  
*View towards east, other townhouses.*



**SICUREZZA**  
**SECURITY**



Tutti i serramenti sono costituiti da telai rinforzati antieffrazione e vetrocamera antisfondamento e antirumore.  
*All of the doors and windows have reinforced anti-intrusion frames and break-resistant, sound-insulating double glazing.*



**SICUREZZA  
SECURITY**

La villa è dotata di duplice impianto di allarme (interno e perimetrale con telecamere a circuito chiuso).  
*The property is also protected by a double alarm system (interior and perimeter with closed-circuit TV cameras).*



Ulteriore documentazione afferente l'operazione, potrà essere fornita attraverso apposita Virtual Data Room e successiva Due Diligence, a fronte del ricevimento di manifestazione d'interesse (L.O.I.) non vincolante.

per info:

Avv. Giovanni Cilurzo 338 6671775

Dr. Carlo Giorno 333 7725431

Arch. Maurizio Giorno 338 2287487