taxxa lesta

SUBBASTA

REGISTRY SUPERIOR COURTS No: 1042 14 SEP 2012 PAID

Fil-Qorti Ċivili, Prim Awla

Fl-Atti tas-Subbasta nru. 76/12 fl-ismijiet:

Bank of Valletta Plc,

Vs

Tziana Cashia

Re: **128, Triq il-Kullegg, Rabat, Malta**

Skjeda tax-xogħol

Data	**Deskrizzjoni**
08.08.2012	Inġabar l-inkartament relattiv mill-qorti
09.08.2012	Intbagħtet ittra reġistrata u bil-karta rosa li intimata regward l-appuntament sabiex tiftaħ il-proprjeta'
17.08.2012	Aċċess ta' madwar siegħa u nofs fejn ġie nnotat l-istat tal-fond u sar il-kejl kollu neċessarju ta' kull livell u l-faċċata
Sa 12.08.2012	Tpenġew il-pjanti u ġie kompilat ir-rapport ta' stima susegwenti

Fuq struzzjonijiet tad-Deputat Reġistratur, jiena, il-Perit hawn taħt iffermata, "... gejt maħtura bħala espert fl-atti tal-Mandat ta-Qbid ta' ħwejjeġ immobli sabiex nagħmel deskrizzjoni tal-fond indikati fir-rikors promotur u sabiex infisser il-piżijiet, kirjiet u jeddiet oħra, li għalihom dan il-fond huma soġġett, kif ukoll l-aħħar trasferiment tiegħu..." u l-valur liberu u frank tal-imsemmi fond għal skop ta' bejgħ bis-subbasta.

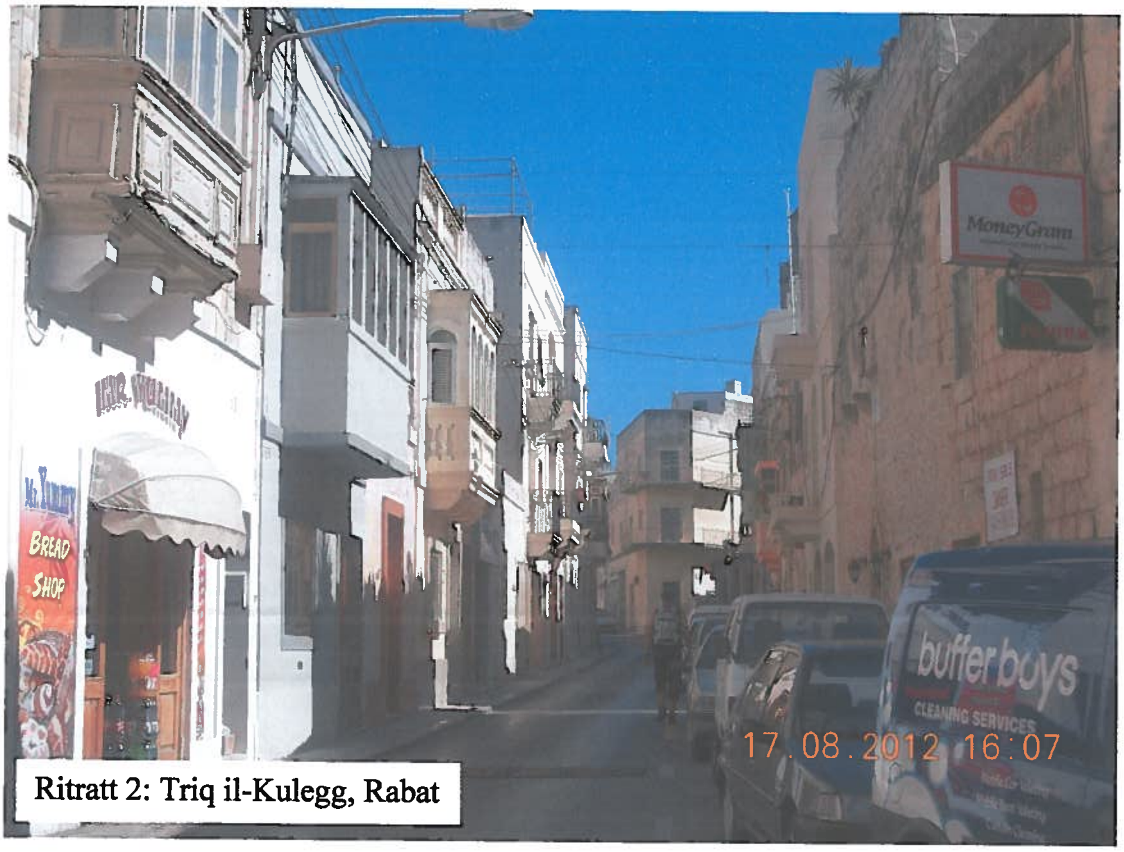
(i) Lokazzjoni

Mill-aċċess li jiena għamilt nhar il-Ġimgħa 17ta' Awissu, 2012, jirriżulta l-imsemmi fond, jinsab f'żona residenzjali u antika fiċ-ċentru storiku tar-Rabat, mixja ta' ftit minuti mill-Knisja ta' San Pawl, monument arkittetoniku tas-sbatax il-seklu, u miċ-ċentru kummerċjali fi Triq Santa Rita. Ukoll, l-imsemmi fond jinsab fil-viċinanzi ta' żewġ skejjel primarjiu ta' varjetà ħwienet, diversi waqfiet tat-transport publikku li direttament iwasslu għal-Belt, tas-Sliema, Buġibba u l-Ajruport u ftit minuti 'l bogħod mill-kampajna li tħaddar is-sena kollha. Din l-akwata stroka hija okkupata minn residenti Rabtin li għexu fiha għal ġenerazzjoni waħda wara l-oħra u oħrajn barranin li għażlu li jgħixu hemm u ntegraw sew mal-komunita' lokali.

Co-ordintes 45821, 71034

Ritratt mill-ajru li jinkludi il-madwasr f'ċirkonferenza ta' 200m

Ritratt 1: Il- Fond 128, fi Triq il-Kulegg, Rabat



Ritratt 2: Triq il-Kulegg, Rabat

Il-biċċa l-kbira tal-bini f'din l-akwata huwa fuq żewġ sulari b'aperturi żgħar fuq il-faċċata, tipiku ta' binjiet ta' żmien l-Arab fostna bejn (870-1090). Il-binjiet oriġinali f'din iż-żona huma mibnija b'ħitan ħoxnin tal-ġebel bil-laqx, b'soqfa għoljin tax-xorok u arkati jew bix-xorok u travi tal-injam. Kull binja normalment ikollha l-bir u l-kantina tagħha. Elementi li l-lum qed nerġgħu indaħlu fil-binjiet tagħna sabiex nistkennu mill-qilla tal-elementi tal-kesħa u s-sħana u nekonomizzaw fuq l-użu tal-ilma u d-dawl.

Sfortunatament, ħafna minn dawn il-binjiet twaqqgħu sabiex imbnew binjiet aktar moderni ta' wara l-gwerra. Dawk li fadal, huma protetti taħt il-liġi tal-konservazzjoni u ma' jistgħux jitwaqgħu. L-awtoritajiet jinkoraġġixu li dawn id-djar jiġu rranġati u addattati għall-istil ta' ħajja tal-lum. Wieħed isib ħafna eżempji ta' interventi ta' suċċess fuq strutturi qodma li ġew irranġati b'emfasi fuq il-konservazzjoni tal-ambjent, tal-karatru antik, tal-materjali lokali u s-sengħa tal-bini. Fuq in-naħa tat-triq tal-imsemmi fond, madwar tmenin fil-mija tal-fondi ġew mmodernizzati u huma okkupati kemm bħala djar jew ħwienet żgħar. In-naħa l-oħra tat-triq hija ffurmata minn binjiet li nbnew wara l-gwerra. Tiddomina id-dehra tal-gallerija tal-injam magħluqa. Jidher li maż-żminijiet din imbidlet f'waħda tal-ġebel u daħlu l-aperturi tal-aluminju flok l-injam.

L-inħawi jidhru li huma relativament kwieti mingħajr storbju u tniġġis kontinwu li jiġġenera it-traffiku goff. Fil-preżent, it-traffiku li jgħaddi huwa ta' karozzi zgħar, f'direzzjoni waħda u jservi biss lir-residenti jew lil ħwienet żgħar. Jidher li l-biċċa l-kbira tad-djar huma mingħajr garaxxijiet u r-residenti jipparkjaw fil-kaxxi bojod ma' naħa waħda tat-triq jew fil-viċinanzi.

Ritratt 3: Id-dar ta' magemb il-fond 128, Triq il-Kulegg restawrata u abitata

(ii) Deskrizzjoni

Ritratt 4: Il-fond 128, triq il-Kulegg

L-imsemmi fond, jikkonsisti f' dar antika li fiha:

kantina ta' 2.71metri b' 4.60metri taħt il-livell tat-triq ventilata permezz ta' tieqa żgħira fuq il-faċċata u oħra għal ġol-bitħa, (ara Annex 1 pjanta sheet 1 of 5)

intrata ta' 4.27 merti b'1.30metri,

kamra li kienet tintuża bħala kċina fuq il-faċċata ta' 2.78 metri b' 2.47 metri

bitħa ta' 4.17metri b'wisgha medju ta' 4.70metri b'tarag għal l-ewwel sular u ieħor għal kantina

toilet taħt it-taraġ ta' fuq, u

kamra ta' 7.56metri b' 2.75metri li tidħol għaliha mill-bitħa fuq il-pjan terran, , (ara Annex 1 pjanta sheet 2 of 5),

Żewġt ikmamar fuq il-faċċata, waħda ta' 4.32metri b' 2.41metri u oħra ta' 3.37metri b' 3.75metri u kamra oħra ta' 7.58 metri b' 3.12metri fuq l-ewwel sular u l-arja relattiva tagħha. (ara Annex 1 pjanta sheet 3 of 5).

Il-kmamar huma mdawrin mal-bitħa skont l-istil antik. Il-pjan terran huwa ta' 2.65metri għoli u l-ewwel sular huwa ta' 3.08metri. Huwa tipiku għal djar bħal dawn biex ikollhom is-sular ta' fuq għola mill-pjan terran kif jidher f' Annex 1 pjanta sheet 5 of 5. Il-kmamar huma kollha msaqqfin bix-xorok u t-travi tal-injam.

Il-faċċata, ta' 5.48metri fuq il-pjan terran u 9.20metri fuq l-ewwel sular, hija waħda tipika ta' dar antika, b'bieb baxx u twieqi żgħar. (ara Annex1,pjanta sheet 4 of 5).

Jidher li kien beda jsir xi xogħol biex dan il-fond jigi renovat, bħal ma huwa l-brix ta' xi ħitan u l-bdil ta' travi tal-injam fil-kamra it-tawlanija ta' isfel.

Fil-mument, il-fond jidher li ilu battal għal xi snin. It-tbajja' li hemm mal-ħitan juru l-ilma tax-xita ilu jċarċar għal xi snin fil-kmamar ta' l-ewwel sular. Fil-fatt huwa ċar li t-travi ta' dan is-sular, jinħtieġu l-bdil. Jinħtieġ ukoll jinbidel jew jissewwa id-deffun tal-bejt, jitkaħħlu l-fili tal-ħitan minn barra u minn ġewwa, jinbiddlu is-servizzi u l-komunikkazjonijiet tad-dawl, ilma u dranaġġ, isiru aperturi għal barra u ġewwa ġodda u jinbidel il-madum tal-art u it-*toilet*.

Ritratt 6: Il-Kċina

Ritratt 5: l-Intrata

Ritratt 7: Il-bidu tat-tarag fil-bitha

Ritratt 8: It-taraag fil-bitha

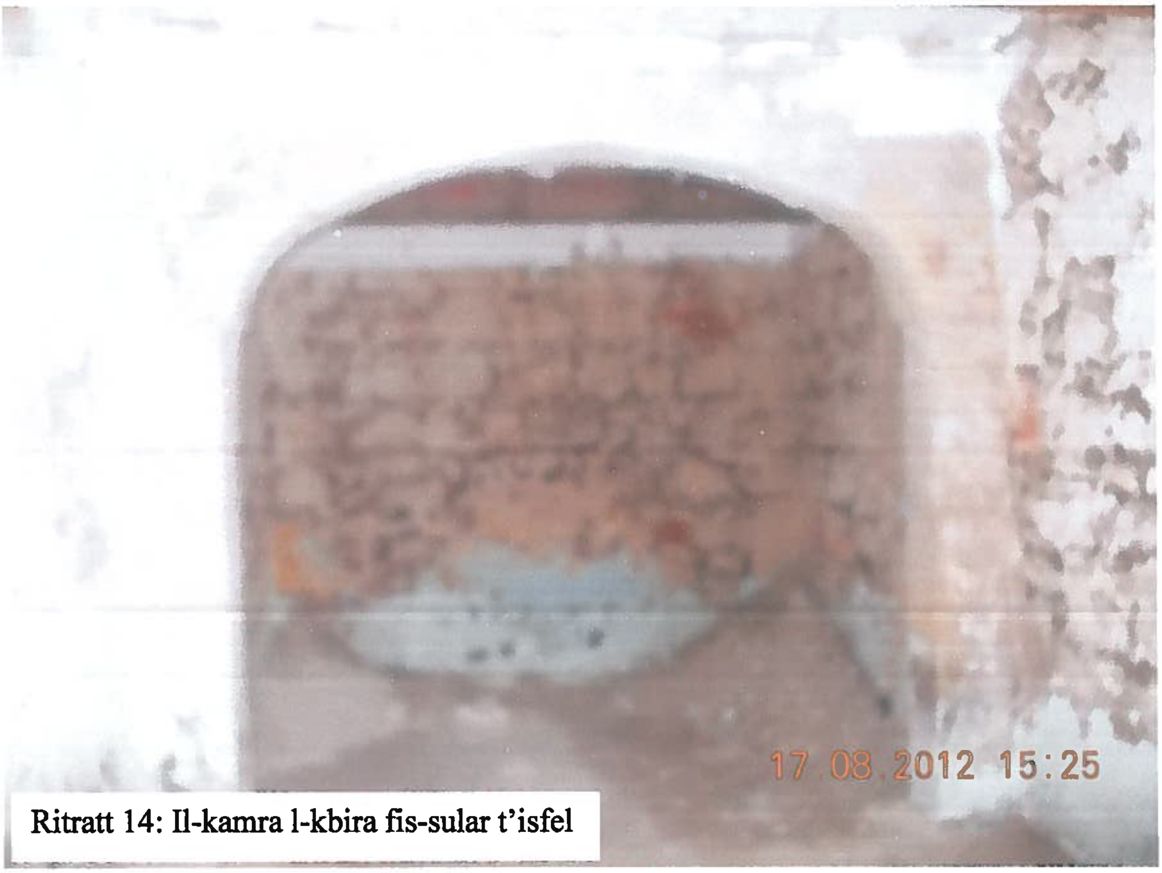
Ritratt 9: Il-bokka tat-tarag tal-kantina

Ritratt 10: Il-bokka tat-tarag tal-kantina

Ritratt 11: It-*toilet* taht it-tarag

Ritratt 12: Il-bieb tat-*toilet* minn gol-bitha

Ritratt 13: Il-kamra l-kbira fis-sular t'isfel



Ritratt 14: Il-kamra l-kbira fis-sular t'isfel

Ritratt 15: Wahda mill-kmamar fuq il-faccata u fuq l-ewwel

Ritratt 16: Wahda mill-kmamar fuq il-faccata u fuq l-ewwel

Ritratt 18: Fil-kmamar l-kbira fuq l-ewwel

Ritratt 17:Fil-kmamar il-kbira fuq l-ewwel sular

Ritratt 19: It-travi tal-injam fil-kamra l-kbira fuq l-ewwel sular

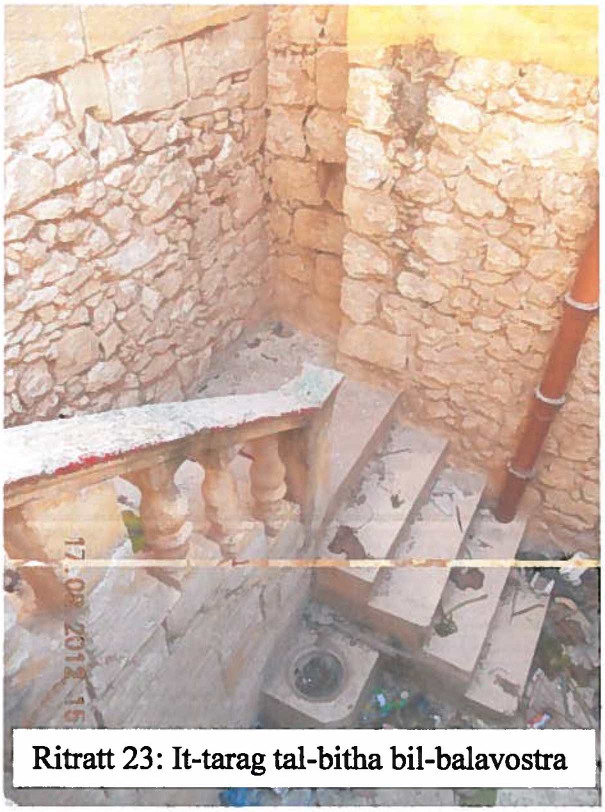
Ritratt 20: Travu msewwes fil-kamra l-kbira fuq l-ewwel sular

Ritratt 21: Il-Kantina

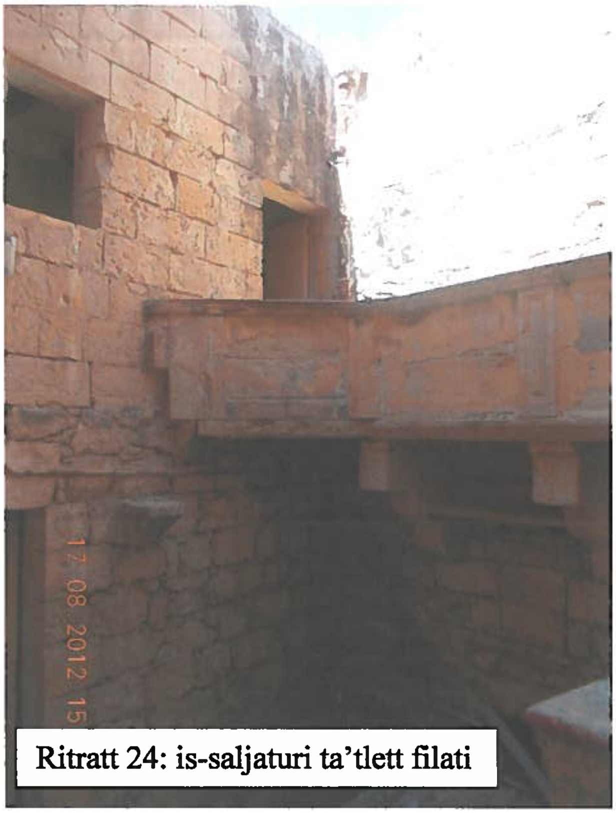
Ritratt 22: Il-Kantina

(iii) Meta nbnew il-fondi u t-tip ta' kostruzzjoni

L-imsemmi fond imbena madwar erba' mitt sena ilu u ġie irrnġat matul is-snin li kien abitat. Jidher li s-sular ta' fuq ġie miżjud wara li nbena t'isfel. Ukoll, t-taraġ bil-balavostri u l-pjan b'salvaturi kbar huma elementi miżjuda lil binja originali xi snin wara li nbiet.



Ritratt 23: It-tarag tal-bitha bil-balavostra



Ritratt 24: is-saljaturi ta'tlett filati

Tipiku għal bini ta' dan it-tip, il-metodu ta' kostruzzjoni użat jinkludi ħitan ħoxnin tal-ġebel b'soqfa rax-xorok bit-travi tal-injam.

(iv) Stabilita' strutturali

Mill-aċċess li jiena għamilt, u minn dak li jidher superfiċjalment, ma jidhirx li hemm falliment strutturali fl-istruttura tal-binja. B'danakollu t-travi tal-kmamr ta' fuq għndhom bżonn jinbidlu minħabba li jidhru msewsin ħafna u l-fatt li qed jixxarbu kontinwu qed ikompli jdgħajjef is-saħħa tagħhom. Jista' jkun ukoll li meta jitnaddfu s-soqfa mit-tibjid, ikun hemm xi xorok miksura li jkun jinħtieġu bdil.

(v) Permess approvati

Fuq is-sit tal-fondi imsemmija jidher li kien hemm il-permess PA1163/05.

Case File: PA 01163/05

Case Number	Status	Location	Description of Works	Applicant	Architect
PA 01163/05	Decided	128, College Street, Rabat (Malta)	Internal alterations and to construct a room at second floor. To open a door instead of a window on...	Ms Odette Taliana	Mr. Lino Cachia

Overview | Site Location | Documents

Current Application Status

Case Status: This application has been approved by the EPC/MEPA Board and a development permit has been issued.

Case Information

Case Number: PA 01163/05
Location of Development: 128, College Street, Rabat (Malta)
Description of Works: Internal alterations and to construct a room at second floor. To open a door instead of a window on facade and introduce a balcony. Closing of window on facade and opening of a new window to introduce a niche on facade.
Reception Date: 01-Mar-2005
Applicant: Ms Odette Taliana
Architect: Mr. Lino Cachia

click to view

Initial Processing

Validation Date: 07-Mar-2005
Target Date: 31-May-2005
Application Type: Full development permission
Case Category: Inside Development Zone
Date Published In Newspapers: 26-Mar-2005
Representation Expiry Date: 10-Apr-2005

Recommendation

Case Officer: Caroline Zammit
DPA Report Cleared Date: 21-Apr-2005
DPA Report Endorsed By: David Mallia
Recommended Decision: Grant Permission
Agenda DCC Date: 10-May-2005

Board Information

Board Date: 10-May-2005
Board Minutes:

Decision

Board Decision: Grant Permission
Decision Date: 10-May-2005
Decision Posted Date: 24-May-2005

Dan il-permess ippermetta li l-imsemmi fond ikun irranġat u mibdul f'residenza b'żewġ jew tlett kmamr tas-sodda. Ippermetta ukoll il-bini ta' kamra fuq il-bejt. Dan il-permess

kien validu għal ħames snin mill-10 ta' Mejju, 2005 u għalhekk skata fl-10 ta' Mejju, 2010.

(vi) Stat ta' manutenzjoni

Huwa fatt li l-imsemmi fond ilu abbandunat għal diversi snin u bħala riżultat ta' hekk il-bini iddetterjora ħafna. B'dankollu għadu fi stat li jista jiġi irranġat u użat b'mod li jżomm il-karatru antik tiegħu. Difetti bħal umdita fil-ħitan u fl-art huma komuni ħafna f'bini ta' dan it-tip. Fl-istat li qiegħed l-imsemmi fond, wieħed jista' ma jindunax bihom imma f'binjiet bħal dawn, wieħed irid jaċċetta u jgħix b'din l-umdita', għalkemm illum jeżistu mezzi kif wieħed jista jnaqqasha.

(vii) Potenzjal ta' żvilupp

L-iżvilupp tal-imsemmi fond jista' jsegwi il-linja ta' akkomodazzjoni residensjali jew xi attivita' kummerċjali żgħira. Il-permess PA1163/05 huwa eżempju wieħed ta' kif il-fond jista jiġi żviluppat u reġenerat għal l-istil ta' ħajja tal-lum bil-bżonnijiet u kumditajiet li tirrikjedi. Huwa kemmxejn diffiċli sabiex wieħed jistma' bi preċiżjoni l-ispejjes meħtiega sabiex isiru ix-xogħolijiet. Importanti li x-xogħol isir minn nies tas-sengħa. Dejjem huwa għaqli li wieħed jistaqsi għal stejjem tax-xogħol mingħand nies tal-esperjenza u tinħadem stima fuq xogħolijiet proposti skont pjanti approvati.

Fil-mument l-imsemmi fond ma' fihx il-provista tad- dawl u l-ilma. Għalhekk wara li jiġi irranġat trid issir talba lill-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex jinħareġ il - *Compliance Certificate*. Dan iċ-ċertifikat joħroġ kemm il-darba ix-xogħolijiet li jkun sar ikun konformi ma' pjanti approvati.

(viii) Xejra ta' bejgħ

Proprjeta' fil-viċinanzi li tkun legali u konformi mal-pjanti tal-permess, iġġib prezzha u hija mfittxa sew f'din il-lokalita', antika, nadifa u relativament kwieta.

(ix) Titolu

Mill-informazzjoni pprovduta lili jidher li dawn il-fond huwa liberi u franki u ma humiex soġġetti għall-piżijiet.

(x) Stima

Wara li ħadt inkonsiderazzjoni li stat tal-fond hawn fuq deskritt, il-lokalita', l-andament tas-suq fil-mument u fatturi oħra fosthom:

a. l-użu u l-potenzjal tal-fond skont linji stabbeliti fil-Pjan Lokali u l-*policies* tal-MEPA
b. l-lokalità,
c. il-kejl tal-fond u l-għamla tiegħu,
d. il-valur tas-suq skont id-Direttiva tal-Kunsill Europew 91/64/EEC, Artiklu 49(2)
e. il-valur fis-suq miftuħ ta' proprjeta' simili fil-viċinazi, u
f. l-andament tas-suq tal-proprjeta' fil-mument,

Jiena, il-Perit hawn taħt iffermata, qed niffissa il-valur liberu u frank tal-fond immarkat bin-numru mija u tmiena u ghoxrin (128), qabel bin-numru sitta u disgħin (96), fi Triq il-Kulleġġ, Rabat, Malta, inkluż l-arja relativa tiegħu, għal skop ta' dikjarazzjoni tas-subbasta skont il-"*Valuation Standards for accredited Valuers*" maħrug mill-kamra tal-Periti fl-2012, għas-somma ta' mija u għaxart elef Ewro (€110,000).

Carmen V. Sutton
Architect and Civil Engineer

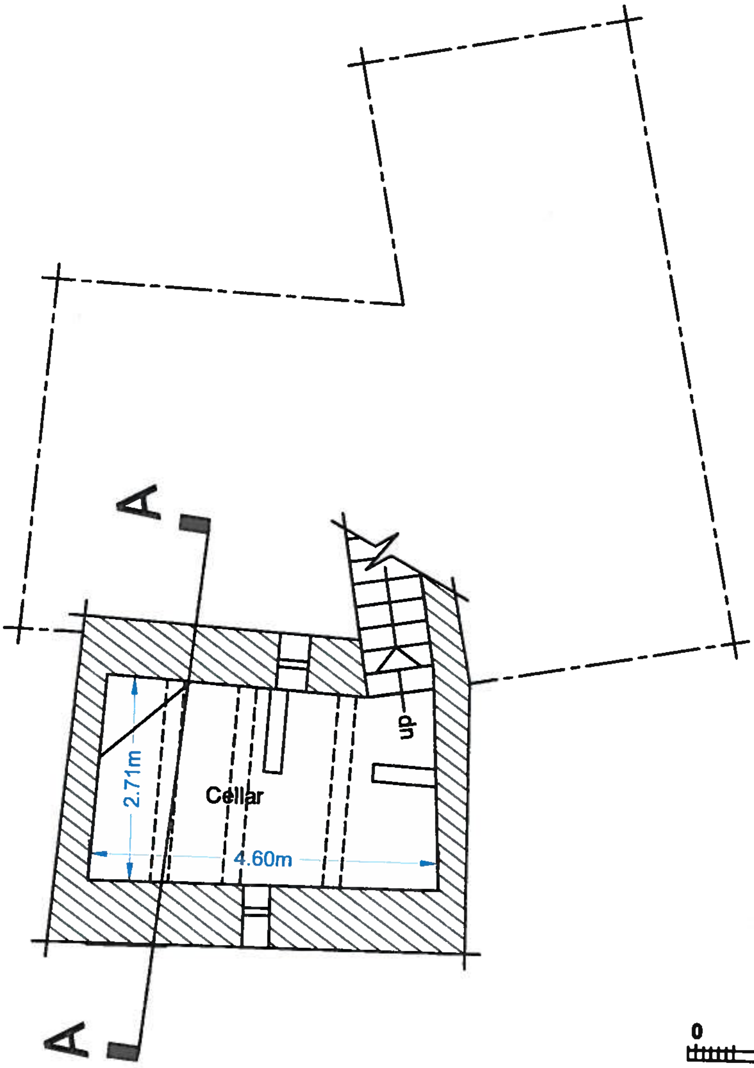
14 SEP 2012

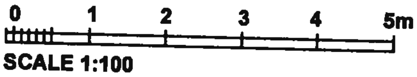
Illum ....
ippreżentata mill- Carmen V. Sutton
bla dok/b... wished (a) ...dokumenti

Kenneth Grech
D/Reġistratur
Courts of Justice (Malta)

Illum

Annex 1- Pjanti





SCALE 1:100

Cellar Level
Scale 1:100

Carmen V. Sutton
A. & C.E., B.E. & A. (Hons.), A.A. Dipl. (Lond)
ARCHITECT AND CIVIL ENGINEER

189A Triq Il-Kbira
Zebbug Malta
ZBG 1300

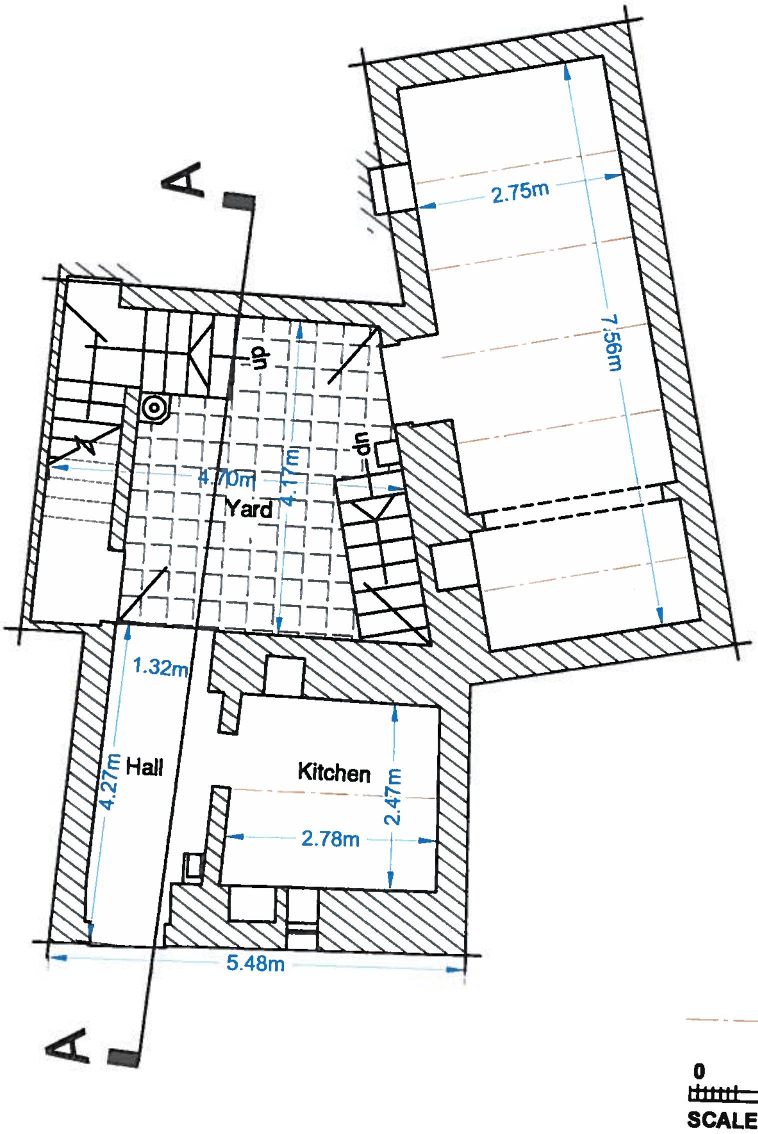
Telephone: + 356 21 463002
Mobile: + 356 99 422162
E-mail: dsutton@voi.net

LOCATION: 128, Triq il-Kulleg, Rabat - Malta

PROPOSAL:

DRAWING TITLE: Existing Plan

SCALE:	REF: BOV/1/12	DATE:
1:100	Sheet 1 of 5	26 / 08 / 12
	Rev	



Ground Floor Level

Scale 1:100

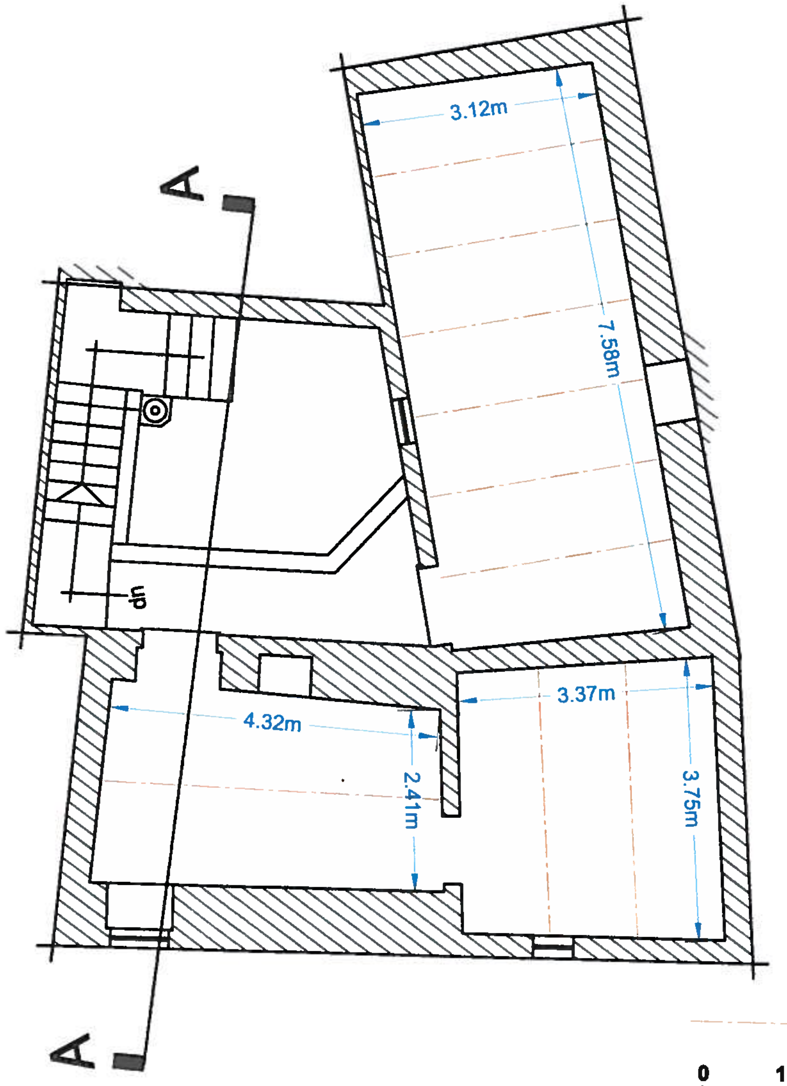
Carmen V. Sutton
A. & C.E., B.E. & A. (Hons.), A.A. Dipl. (Lond)
ARCHITECT AND CIVIL ENGINEER
189A Triq Il-Kbira
Zebbug Malta
ZBG 1300
Telephone: + 356 21 463002
Mobile: + 356 99 422162
E-mail: dsutton@vol.net

LOCATION: 128, Triq il-Kulleg, Rabat - Malta

PROPOSAL:

DRAWING TITLE: Existing Plan

SCALE:	REF: BOV/1/12	DATE:
1:100	Sheet 2 of 5	26 / 08 / 12
	Rev	



Wooden Beams

0 1 2 3 4 5m

SCALE 1:100

First Floor Level

Scale 1:100

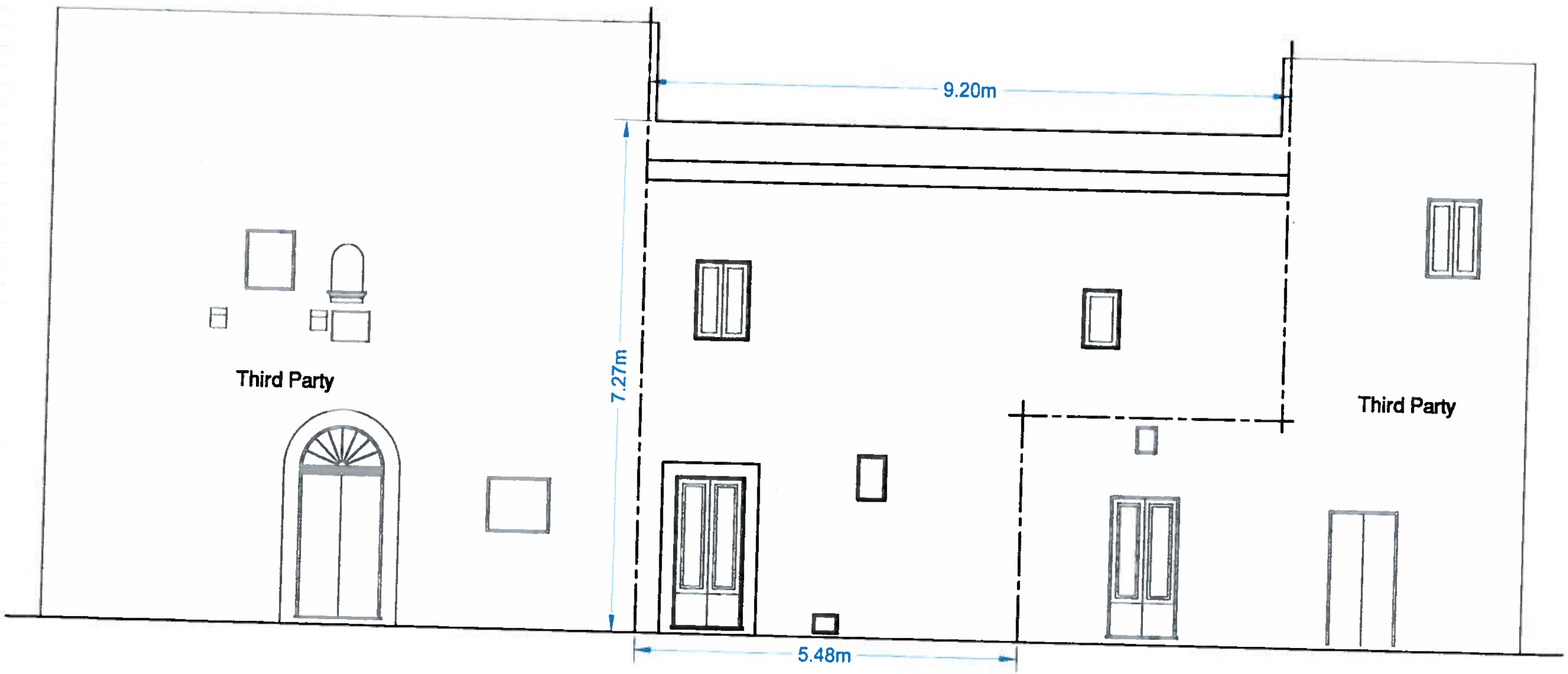
Carmen V. Sutton
A. & C.E., B.E. & A. (Hons.), A.A. Dipl. (Lond)
ARCHITECT AND CIVIL ENGINEER
189A Triq il-Kbira
Zebbug Malta
ZBG 1300
Telephone: + 356 21 463002
Mobile: + 356 99 422162
E-mail: dsutton@vol.net

LOCATION: 128, Triq il-Kulleg, Rabat - Malta

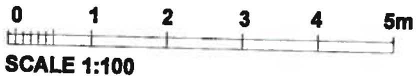
PROPOSAL:

DRAWING TITLE: Existing Plan

SCALE:	REF: BOV/1/12	DATE:
1:100	Sheet 3 of 5	26 / 08 / 12
	Rev	



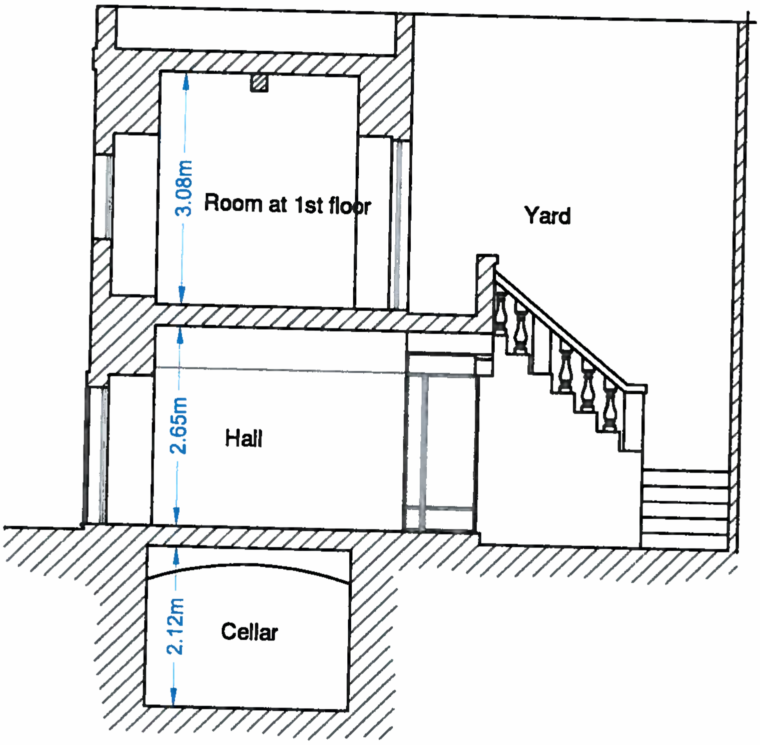
Existing Elevation
Scale 1:100



Carmen V. Sutton
A. & C.E., B.E. & A. (Hons.) A.A. Dipl. (Lond)
ARCHITECT AND CIVIL ENGINEER
189A Triq Il-Kbira
Zebbug Malta
ZBG 1300
Telephone: + 356 21 463002
Mobile: + 356 99 422162
E-mail: dsutton@vol.net

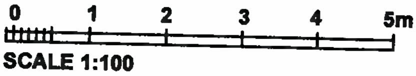
LOCATION:	128, Triq il-Kulleg, Rabat - Malta
PROPOSAL:	
DRAWING TITLE:	Existing Facade

SCALE:	**REF:** BOV/1/12	**DATE:**
1:100	Sheet 4 of 5	26 / 08 / 12
	Rev	



Section AA

Scale 1:100



SCALE 1:100

Carmen V. Sutton

A. & C.E., B.E. & A. (Hons.), A.A. Dipl (Lond)

ARCHITECT AND CIVIL ENGINEER

189A Triq Il–Kbira
Zebbug Malta
ZBG 1300

Telephone: + 356 21 463002
Mobile: + 356 99 422162
E–mail: dsutton@vol.net

LOCATION: 128, Triq il-Kulleg, Rabat - Malta

PROPOSAL:

DRAWING TITLE: Existing Section

SCALE:	REF: BOV/1/12	DATE:
1:100	Sheet 5 of 5	26 / 08 / 12
	Rev	