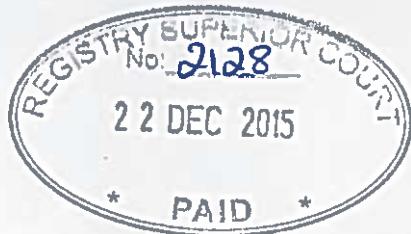


Prim Awla tal-Qorti Ċivili

Subbasta 15/15
Michael Attard Ltd vs Anthony Vassallo



Relazzjoni tal-Perit Tekniku

Perit Ivan Muscat



Projett Nru: W15011
Ref.: W15011_LT01
Ref. Qorti Ċivil: Subbasta 15/15

19 ta' Dicembru, 2015

Għall-attenzjoni ta' dak li jkun

Re: **Subbasta 15/15 - Valutazzjoni ta' Projektajet**

Issir referenza għat-talba tal- Prim Awla tal-Qorti Ċivili fl'atti tas-Subbasta nru. 15/15 fl-ismijiet Michael Attard Ltd vs Anthony Vassallo et, sabiex tintgħamel stima u valutazzjoni ta' projektajet elenkti hawn taħt.

- Propjeta' 1 – Garaxx 40A, Triq San Tumas, Rabat
- Propjeta' 2 – Casa Vassallo, Hal Tartani Street, Rabat
- Propjeta' 3 – 'Antoine's Garage', Triq San Trofim, Rabat
- Propjeta' 4 – 'Stable 2', Triq il-Gerrejja, Marsa
- Propjeta' 5 – 40, Triq George Borg Olivier, Rabat

Id-dokumenti elenkti hawn taħt u meħmu ża' ma 'din l-ittra, jiffurmaw parti mill-valutazzjoni ta' dawn il-projektajet.

Propjeta' 1 – Garaxx 40A, Triq San Tumas, Rabat

- W15011_RP01.00_ Ittra
- W15011_RP01.01.01_ Čertifikat ta' Valutazzjoni
- W15011_RP01.02.01_ Rapport t'Access_114, Garage 12,13 & 128, Garage 4,5, St Trophimus Street, Rabat
- W15011_RP01.02.02_ Rapport t'Access _114, Garage 11, St Trophimus Street, Rabat
- W15011_RP01.03_ Rapport b'Faxxiklu Fotografiku

Propjeta' 2 – Casa Vassallo, Hal Tartani Street, Rabat

- W15011_RP02.01_ Čertifikat ta' Valutazzjoni
- W15011_RP02.02_ Rapport t'Access _Casa Vassallo, Triq Hal Tartani, Rabat
- W15011_RP02.03_ Rapport b'Faxxiklu Fotografiku

Propjeta' 3 – 'Antoine's Garage', Triq San Trofim, Rabat

- W15011_RP03.01_ Čertifikat ta' Valutazzjoni
- W15011_RP03.02_ Rapport t'Access_Antoine's Garage, Triq San Trofim, Rabat
- W15011_RP03.03_ Rapport b'Faxxiklu Fotografiku

Propjeta' 4 – 'Stable 2', Triq il-Gerrejja, Marsa

- W15011_RP04.00_ Ittra

IVAN MUSCAT

Architect|Structural Engineer|Project Manager

38, Triq il-Hemel, Swieqi SWQ3056 Malta
e-mail: peritivanmuscat@gmail.com mob: +356 7955 7777

Projjeta' 5 – 40, Triq George Borg Olivier, Rabat

- W15011_RP05.01_ Čertifikat ta' Valutazzjoni
- W15011_RP05.02_ Rapport t'Aċċess _40, George Borg Olivier Str, Rabat
- W15011_RP05.03_ Rapport b'Faxxiklu Fotografiku

Nittama li d-dokumenti msemmija hawn fuq u mehmuža huma sodisfaċenti. Jekk inti teħtieġ kwalunkwe kjarifika ulterjuri, toqgħodx lura milli tikkuntattjani.

Għoddni tiegħek,



Ivan Muscat A&CE

22 DEC 2015

Illum _____
Ippreżentata mill' Perit Ivan Muscat.
bla dok/b _____ - dokumenti

Proġett Nru: W15011
Ref.: W15011_RP04.00
Ref. Qorti Ċivil: Subbasta 15/15

17 ta' Dicembru, 2015

Għall-attenzjoni ta' dak li jkun

Re: **Valutazzjoni ta' Propjeta' – Stabbi nru. 2, Triq il-Gerrejja, Marsa**

Issir referenza għat-talba tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fl'atti tas-Subbasta nru. 15/15 fl-ismijiet Michael Attard Ltd vs Anthony Vassallo et, sabiex tintgħamel stima u valutazzjoni ta' propjeta' ndikata bħala Propjeta' 4 fis-Subbasta 15/15, jiġifieri Stabbi nru. 2, li suppost tinsab fi Triq il-Gerrejja, Marsa.

Waqt li twetqu l-ispezzjonijiet ta' l-erba' proprjetajiet oħra fl-Lulju, is-Sur Vassallo kien ikkommetta ruħu li jurina l-proprietà msemmija hawn fuq. Kienu saru diversi tentattivi biex norganizzaw appuntament imma dawn ma kinux ta' succcess peress illi s-Sur Vassallo dejjem posposta l-laqgha. Bhala riżultat, l-avukat Reuben Farrugia talab lill-Qrati tal-Ġustizzja sabiex isir rikors ta' sgass fil-proprietà. Għalhekk, jiena organizjt laqgħa fuq il-fond fil-17 ta' Dicembru, 2015, flimkien mal-Marixxal tal-Qorti, il-Pulizija u mastrudaxxa li kien ser jassisti fil-ftuħ u l-iżgurar ta' l-entratura.

Jiena ppruvajt nillokalizza l-imsemmija proprjetà fl-indirizz imsemmi hawn fuq fi tliet okkażjonijiet differenti bejn Lulju u Diċembru, 2015. L-aktar tentattiv riċenti kien fil-16 ta' Diċembru, 2015, qabel il-laqgħa skedata għall-17 ta' Diċembru, 2015. Madankollu, dan l-attentat darb'oħra mingħajr succcess. Jidher li t-triq insemmija bħala Triq il-Gerreja fuq 'Google Maps' għandha isem ta' triq differenti għal-dak li jidher fil-post. Barra minn hekk, ħafna mil-proprietajiet f'din it-triq ma kellhomx numri mal-bieb u ma kien hemm l-ebda indikazzjoni ta' Stabbi numru 2 fi 'drive-in' privat (mingħajr isem ufficjal u mingħajr numru, kif deskrift fis-Subbasata 15/15).

Konsegwentement, bħala riżultat ta' li ma stajniex insibu l-proprietà msemmija hawn fuq, nixtieq ninfurmak li mhuwiex possibbli li titwettaq il-valutazzjoni ta' din il-proprietà.

Għoddni tiegħek,

Ivan Muscat A&CE

Il-llum _____ 22 DEC 2015
Ippreżentata mill-Perit Ivan Muscat
bla dok/b _____ dokumenti

Proġett Nru: W15011
Ref.: W15011_RP01.00
Ref. Qorti Ċivili: Subbasta 15/15

17 ta' Settembru, 2015

Għall-attenzjoni ta' dak li jkun

Re: **Valutazzjoni ta' Propjeta' – Garaxx 40A, Triq San Tumas, Rabat**

Issir referenza għat-talba tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fl-atti tas-Subbasta nru. 15/15 fl-ismijiet Michael Attard Ltd vs Anthony Vassallo et, sabiex tintgħamel stima u valutazzjoni ta' propjeta' ndikata bħala Propjeta' 1 fis-Subbasta 15/15, jiġifieri l-garaxx li jinsab fi Triq San Tumas, Rabat, Malta uffiċċjalment enumerat bħala 40A.

B'dan nikkonferma li malli sar attentat sabiex tiġi spezzjonata l-propjeta' fil-21 ta' Lulju, 2015, kien evidenti li l-fond fl-indirizz fuq indikat ma jeżistix. Ma stajniex insibu l-fond fit-triq speċifika bl-istess numru. Is-Sur Vassallo stqarr li ma kellu ebda tali garaxx fi Triq San Tumas, Rabat.

Sar attentat iehor fil-25 ta' Lulju, 2015, sabiex nerġa napprova nillokalizza din il-proprietà. L-istampa t'hawn taħt turi li effettivament il-garaxx numru 40A fi triq San Tumas ma jeżistix.



Ritratt 1: Garaxxijiet numri 44, 42, 40, 38 fi Triq San Tumas, Rabat.

Għaldaqstant, waqt l-aċċess fuq il-post, fil-21 ta' Lulju, 2015, flimkien mal-Marixall tal-Qorti, rappreżentant tal-Pulizija lokali u s-Sur Vassallo, dan tal-ahħar uriena żewġ garaxxijiet fi Triq San Trofim lu s-Sur Vassallo stqarr kienu jappartjenu lilu. Dawn il-garaxxijiet għandhom l-indirizzi kif jingħad hawn:

114, Garaxx 12/13 & 128, Garaxx 4/5, Triq San Trofim, Rabat.

114, Garaxx 11, Triq San Trofim, Rabat.

IVAN MUSCAT

Architect|Structural Engineer|Project Manager

32/ 201, Ghar id-Dud Street, Sliema SLM1573 Malta
e-mail: pentivanmuscat@gmail.com mob: +356 7955 7777

Stante li ma setgħetx tiġi stmata u valutata l-propjeta' 40A, Triq San Tumas, Rabat, kif indikat fis-Subbasta 15/15, wettaqt spezzjoni viżwali u ġejjejt il-valutazzjoni mehmuža għall-garaxxijiet elenkti hawn fuq li jinsabu fi Triq San Trofim, Rabat.

Il-valutazzjoni bħala propjeta' ta' dawn il-garaxxijiet hija mdañha fid-dokumenti seguenti kif mehmuža:

W15011_RP01.01_Valutazzjoni u stima ċċertifikati

W15011_RP01.02.01_Rapport t'aċċess_114, Garaxx 12/13 & 128, Garaxx 4/5, Triq San Trofim, Rabat

W15011_RP01.02.02_Rapport t'aċċess_114, Garaxx 11, Triq San Trofim, Rabat

W15011_RP01.03_Rapport b'faxxiklu fotografiku

Nittama li l-valutazzjoni hawn fuq kif mehmuža hija soddisfaċenti.

Għoddni tiegħek,



Ivan Muscat A&CE

illum _____ 22 DEC 2013
Ippreżentata mill' _____ *Pent-Ivan Muscat*
bla dok/b _____ dokument

Projett Nru: W15011
Ref.: W15011_RP01.01
Ref.Qorti Čivili: Subbasta 15/15

17 ta' Settembru, 2015

Għall-attenzjoni ta' dak li jkun

Re: Valutazzjoni u stima ta' Propjeta' –

Propjeta' A - 114, Garaxx 12/13 & 128, Garaxx 4/5, Triq San Trofim, Rabat
Propjeta' B - 114, Garaxx 11, Triq San Trofim, Rabat

B'dan nikkonferma li jien, hawn taht iffirmat Perit, Arkitett u Inginier Civili, spezjonajt il-propjeta' fuq imsemmija fil-21 ta' Lulju, 2015, kif mitlub mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl'atti tas-Subbasta nru. 15/15, fl-ismijiet Michael Attard Ltd vs Antoine Vassallo et.

Din ir-relazzjoni għandha tiftiehem u tinqara flimkien mar-rapport t'ispezzjoni ref. W15011_RP01.02.01 u W15011_RP01.02.02 u r-rapport b'faxxiklu ta' ritratti ref. W15011_RP01.03.

Iż-żewġ garaxxijiet jinsabu ġewwa ż-żona residenzzjali tar-Rabat NWUS3, f'kumpless ta' garaxxijiet kważi taħt l-art sottostanti postijiet residenzzjali u sovrstanti garaxxijiet taħt l-art. Id-dħul huwa mill-mogħdiji għall-karozzi fil-kumpless ta' garaxxijiet direttament aċċessibbli minn Triq San Trofim. L-aċċess għal taħt l-art (kantina) huwa minn aċċess separat.

Il-binja hija magħmulu minn ħitan tal-ġebel li jifilħu l-piż, u soqfa mibnija bi pjanċi tal-konkrit prefabbrikati. Il-partijiet komuni għandhom finituri b'paviment tal-konkrit u ħitan miżbugħha, dawl komuni, allarm tan-nirien, roti għall-pajpjiet tal-ilma kontra in-nirien, sistema mwaħħla għall-estrazzjoni tal-arja u xatba tal-azzar fir-rampi tal-entratura.

Propjeta' A, tidħol għaliha minn żewġ mogħdiji għall-karozzi b'kull waħda jkollha dħul separat minn Triq San Trofim. Fil-verita' l-għaraxx huwa magħmul minn 4 garaxxijiet li nghaqdu flimkien f'garaxx wieħed għal erbgħa karozzi u li jissakkar bid-dħul minn erba bibien ta' garaxx, tnejn aċċessibbli mill-mogħdija għall-karozzi tal-għaraxx numru 114, Triq San Trofim u tnejn aċċessibbli mill-mogħdija għall-karozzi tal-għaraxx numru 128, Triq San Trofim, Rabat.

Il-għaraxx għandu kej ta' madwar 70 metri kwadri. Bħala finituri għandu madum tal-art taċ-ċeramika, ħitan miksi u miżbugħha, soqfa miżbugħha, dwal, provvista tal-elettriku u erba bibien tal-azzar galvanizzat operati bl-idejn. Il-propjeta' hija fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. Nuqqasijiet żgħar jinkludu čaqliq fil-ġġo bejn il-pjanċi prefabbrikati tas-saqaf.

Propjeta' B tikkonsisti f'garaxx għal karozza waħda li jissakkar aċċessibbli minn mogħdija komuni għall-karozzi bi dħul minn 114, Triq San Trofim. Il-għaraxx għandu kej ta' ċirk 18-il metru kwadru. Fost oħrajn, bħala finituri hemm paviment taċ-ċeramika, ħitan u soqfa miżbugħha, dwal, provvista tal-

IVAN MUSCAT

Architect|Structural Engineer|Project Manager

32/ 201, Ghar id-Dud Street, Sliema SLM1573 Malta
e-mail: peritivanmuscat@gmail.com mob: +356 7955 7777

elettriku u bieb tal-azzar galvanizzat operat bl-idejn. Il-propjeta' tidher li hija fi stat tajjeb ta' manutenzjoni.

Wara spezjoni viżwali, niċċertifika li l-qagħda ġenerali tal-propjetajiet hija pjuttost tajba. Mhemm xejn x'juri li mhumiex mibnija skont ir-regolamenti tal-bini. Minn stħarrig mal- MEPA, il-propjeta' għandha madwar 20 sena u mibnija taħt PA07554/95.

Wara li kkunsidrajt l-aspetti kollha li jolqtu l-valur bħal ma huma l-lok, daqs, kundizzjoni u livell ta' finitura, nistma l-fondi fuq imsemmija, fl-istat attwali tagħhom, għall-valur fuq is-suq ħieles ta':

Propjeta' A - 114, Garaxx 12/13 & 128, Garaxx 4/5, Triq San Trofim, Rabat - **120,000ewro**
Propjeta' B - 114, Garaxx 11, Triq San Trofim, Rabat- **30,000ewro**



Ivan Muscat A&CE

Rapport t'Access – Valutazzjoni u Stima ta' Propjeta'

Din ir-relazzjoni hija msejsa fuq aċċess fuq il-post magħmul bil-ghan li ssir stima tal-propjeta', ibbażata fuq ir-rekwiżiti nekk kif preskritt bl-standards għall-Valutazzjoni ppubblikati mill- Kamra tal-Periti. Għandha x'taqsam mal-kundizzjoni generali tal-fond deskrirt hawn taħt. M'għandhiex titqies li tittieħed bħala, jew sostituzzjoni għal, spezzjoni formali strutturali tal-propjeta' li fiha sar aċċess.

Isem/ismijiet tal-Klijent	Qorti Ċivili Fl-atti tas- Subbasta 15/15 fl-ismijiet: Michael Attard Ltd vs Mr Antoine Vassallo	ID Nru.
Indirizz tal-Klijent	Qorti Ċivili	
Indirizz tal-propjeta' spezzjonata	114, Garaxx 12/13 & 128, Garaxx 4/5, Triq San Trofim, Rabat	
Għan tal-Access	Stima u valutazzjoni tal-propjeta' kif mitlub mill-Qorti Ċivili. Fl-atti tas- Subbasta 15/15 fl-ismijiet: Michael Attard Ltd vs Mr Antoine Vassallo	
Data tal-aċċess	21/07/15	
It-temp fil-ħin tal-aċċess	Xemxi	
Titolu (kif dikjarat mill-klijent)	Liberu u frank iva / le Čens perpetwu iva / le Čens Ewr _____ fis-sena. Revidibbli iva / le Čens temporanju iva / le Čens Ewr _____ fis-sena. Revidibbli iva / le Żmien rimanenti _____ snin * mhux magħruf – preżunzzjoni ta' liberu u frank għall-finijiet ta' din l-istima	
Użu tal-fond	Garaxx għal karozza	

- * *Subbasta 15/15 talbet għal spezzjoni ta' Garaxx 40A, Triq San Tumas, Rabat. Iżda din il-propjeta' ma nstabix u s-Sur Vassallo ipprova aċċess għall-garaxxijiet elenkti hawn fuq fi Triq San Trofim, Rabat.*
- * *il-mogħdija għall-karozzi 128, Triq San Trofim, Rabat ma ġietx spezjonata.*

Deskrizzjoni Generali

Xorta ta' propjeta'	Garaxx kważi taħt l-art ġewwa l-kumpless ta' garaxxijiet sottostanti postijiet residenzzjali u sovrastanti garaxxijiet taħt l-art.		
Aspetti fiziċċi	Faċċata 6.40 + 6.40 metri (ġewwa l-mogħdija għall-karozzi fil-kumpless tal-garaxxijiet) Kejl tal-lok 70.60 metri kwadri Kejl komplexiv fuq barra 70.60 metri kwadri		

Xorta ta' binja	Hitan li jifilhu l-piż u soqfa mibnija bi pjanċi tal-konkrit prefabbrikati
Kemm ilha l-propjeta'	Čirka għoxrin sena
Deskrizzjoni tal-madwar	Il-propjeta' tinsab biswit triq lokali t'aċċess fiż-żona residenzzjali tar-Rabat NWUS3. Kull mogħidja għall-karozzi fil-kumpless tal-garaxxijiet tiprovd aċċess għal 16-il bieb ta' garaxx.
Karatteristiċi addizjonali (eż. veduti)	Ma japplikawx
Akkomodazzjoni	Il-garaxx jinsab f'kumpless ta' garaxxijiet kważi taħt l-art. Id-dħul huwa mill-mogħidji għall-karozzi fil-kumpless ta' garaxxijiet direttament aċċessibbli minn Triq San Trofim. Fil-verita' l-garaxx huwa magħmul minn 4 garaxxijiet li ingħaqdu flimkien bħala garaxx wieħed għal erbgħha karozzi bi dħul minn erba bibien ta' garaxxijiet, tnejn aċċessibbli mill-mogħidja għall-karozzi tal-garaxx numru 114 Triq San Trofim, u tnejn aċċessibbli mill-mogħidja għall-karozzi tal-garaxx numru 128 Triq San Trofim, Rabat.

Konsiderazzjoni mill-aspett t'ippjanar

Bini ta' wara I- 1992	<p>Ježisti permess validu għall-iżvilupp?</p> <p>Jekk iva, indika n-numru tal-permess (ehmež kopja tal-permess u tal-pjanti)</p> <p>Jekk iva, il-fond huwa mibni skont il-permess mogħti?</p> <p>Jekk le, id-diverġenzi jistgħu jiġu regolarizzati?</p>	iva / le PA07554/95 iva / le iva / le
Bini ta' qabel I- 1992	<p>Ježisti permess validu għall-iżvilupp?</p> <p>Jekk iva, indika n-numru tal-permess (ehmež kopja tal-permess u tal-pjanti)</p> <p>Jekk iva, il-fond huwa mibni skont il-permess mogħti?</p> <p>Jekk le, id-diverġenzi jistgħu jiġu regolarizzati, inkella huwa mibni legalment (eż. Qabel I- 1968)?</p>	PAPB _____ iva / le
Regolamenti Sanitarji	<p>Bitħi interni ma japplikax</p> <p>Bitħa fuq ġewwa ma japplikax</p> <p>Qarquċa tal-ġemb ma japplikax</p>	
Jekk id-diverġenzi <u>jistgħu jiġi regolarizzati</u> , kemm tistma li dan jiġi jiswa?	Il-pjanti tal-permess mhumiex disponibbli minn fuq is-sit elettroniku tal- MEPA. Wara spezzjoni viżwali, il-propjeta' tidher konformi mar-regolamenti tas-Sanita'.	
Jekk id-diverġenzi <u>ma jistgħux jiġi regolarizzati</u> , kemm tikkalkola li għandu jonqos il-valur fuq is-suq?		

Hemm xi avviż t'infurzar jew twaqqif fuq il-propjeta' jew lok? Ghid jistax jitranġa, u kkalkola l-impatt fuq l-ispejjeż.	Le
--	----

Aspetti fl-Užu tal-Enerġija

Čertifikat fl-Užu tal-Enerġija Nru.	Ježisti Čertifikat validu għall-iżvilupp fl-Užu tal-Enerġija? _____ -iva / le
	Numru _____
	Validu sa _____
	Emissjonijiet CO2 _____ Kg ta' CO2 għal kull metru kwadru fis-sena
	Konsum t'enerġija _____ siegħa Kilo Watt għal kull metru kwadru fis-sena
Kummenti	mhemmx

Fuq barra

Spezzjoni tal-qagħda ġenerali fuq barra tal-propjeta' saret biss mis-sular t'isfel. Ebda pedamenti ma nfetħu biex jiġu eżaminati. Id-draġa għie eżaminat biss safejn raġonevolment dan seta' jsir.

II-bejt u d-draġġ

Kisi tal-bejt	ma japplikax
Dranaġġ għall-ilma tax-xita	ma japplikax
Gandotti, downpipes, gullies u drenaġġ għall-ilma tax-xita	ma japplikax
Skart maħluuġ u dranaġġ	ma japplikax

Hitan ewljeni

Qagħda tal-materjal fil-hitan u fl-ippuntar	Il-ħitan tal-ġebel fuq ġewwa tal-garaxx huma mkaħħla u miżbugħha.
Caqliq strutturali	Xejn <input checked="" type="checkbox"/> Xejn serju <input type="checkbox"/> Gravi <input type="checkbox"/> ara t-Taqsima għall-Aspetti Strutturali
Saffi għal kontra l-umdita'	ma japplikax

Frejms tat-twiegħi u injam estern	Bieb tal-azzar galvanizzat ta' garaxx operat bl-idejn
Finituri fuq barra	ma japplikax

Partijiet komuni

Livell ta' finitura	Paviment tal-konkrit u ħitan miżbugħha fil-mogħdija għall-karozzi fil-kumpless ta' garaxxijiet. Bhala finituri jidħlu d-dawl komuni, allarm ta' nirien, roti għall-pajpjiet tal-ilma kontra in-nirien u sistema mwaħħila għall-estrazzjoni tal-arja.
Dħul princiċiali	Żewġ entraturi mir-rampi mil-livell tat-triq (114 u 128 Triq San Trofim) l-isfel lejn il-mogħdiji għall-karozzi fil-kumpless ta' garaxxijiet, inkluz ix-xtiebi tal-azzar.
Spejjeż u miżati għall-manutenzjoni	Mhux magħruf
Lift	Ma japplikax
Xogħolijiet indispensabbi li għandhom isiru	Ma japplikax

Fuq ġewwa

Spezzjoni viżwali tal-qagħda ġenerali fuq ġewwa tal-propjeta' saret mis-sular t'isfel u mill-ispazji aċċessibbli fuq il-bejt. "Flooring" jirreferi għall-wiċċ ta' fuq nett tal-art. Il-*flooring* taħt it-twapel fissi, il-*linoleum*, u affarijiet oħra simili ma gewx eżaminati.

Soqfa, ħitan u diviżorji (umdità, tmermir, moffa, ecc)	Ħitan u soqfa miżbugħha (pjanċi prefabrikati). Wara daqqa t'għajnej, ma jidħru sinjalji t'umdita'.
Sistema tal-elettriku	Il-fond mgħammar b'sistema tal-elettriku mqabbda mal-mejns tal-gvern.
Pavimentar (umdita', moffa u kamla, etc.)	Madum taċ-ċeramika tal-art. In segwit u għal spezzjoni viżwali, mhemm ebda sinjalji t'umdita'.
Twaħħil fiss, inkluži twaħħil fiss fl-armarji u <i>fittings</i> tal-kċina (kamla, taħsir, u difetti oħra li jiproduċi l-injam)	Mhux applikabbli
Sistema idrawlika u aċċessorji sanitarji	Mhux applikabbli
Sistemi għall-ilma šun, għat-tišin u kxiżi tal-ilma	Mhux applikabbli
Il-lugħ (kumment ġenerali fuq dawk il-partijiet li jidħru biss)	Mhux applikabbli

Spazji fuq il-bejt (fejn dawn huma faċilment aċċessibbli)	Mhux applikabbi
Kantini u nħawi ta' taħt (umdita', moffa, rot, eċċ.)	Mhux applikabbi

Servizzi

Servizzi li huma aċċessibbli faċilment biss ġew spezjonati viżwalment. Ma saru ebda eżamijiet.

Provvida tal-ilma	Mill-main <input checked="" type="checkbox"/> Oħrajn <input type="checkbox"/>
Sistema għall-ilma maħmuġ	Sistema komuni tad-dranaġġ <input type="checkbox"/> Oħrajn <input type="checkbox"/>
Elettriku	Grid nazzjonali <input checked="" type="checkbox"/> Oħrajn <input type="checkbox"/>
Oħrajn (arja kundizzjona, ġeneratur, enerġija solari, pannelli fotovoltajiċi)	Mhux applikabbi

Is-Sit u I-Binja fuq barra

Id-difetti prinċipali misjuba fil-garaxxijiet u fil-binja fuq barra, fil-ħitan tal-appoġġ u xtiebi, mogħdiji u passaġġi kienu dawn li ġejjin.

Garaxxijiet u bini fuq barra	xejn
Is-sit, inkluż ħitan t'appoġġ, passaġġi u mogħdiji	xejn
Aspetti ambjentali, inkluż barrieri, eċċ.	xejn
Pixxina, riżervwar, bjar, kmamar tal-pompi, eċċ.	xejn

Aspetti Strutturali

Il-partijiet li huma faċilment aċċessibbli biss ġew spezjonati viżwalment. Ma saru ebda testijiet. Ĝew senjalati d-difetti strutturali prinċipali, b'indikazzjoni jekk tali difetti humiex normali f'binja ta' din ix-xorta u żmien. Fil-kummenti jingħad jekk hux meħtieġa aktar testijiet minn speċjalisti jew konsulent.

Pedamenti	Ma ġewx spezjonati	Irrakkomandat test speċjalizzat ?
		-Iva / Le

Hitan	Jidhru fi stat tajjeb ta' manutenzjoni	-Iva/ Le
Soqfa	Jidher ċaqliq żgħir fil-ġġo bejn il-pjanċi prefabbrikati tas-saqaf.	Iva/ Le
Bini separat u fuq barra	Mhux applikabbli	Iva/ Le

Notamenti

- Din il-propjeta' tinsab ġżona identifikata bħala iż-żona residenzzjali tar-Rabat 'NWUS3'. Dan skont il-Pjani għall-Majjistral, Politika għar-Rabat Mappa 63.

Ma sar ebda stħarrig fil-fond spezjonat sabiex jiġu stabiliti xi sustanzi tossiċi, perikoluži jew ta' ħsara. Kwalunkwe tixxif potenzjali ta' sustanzi bħal dawk jaf ikollu impatt qawwi fuq il-valur.

Wettaqna ndaġini ħafifa fl-istruttura tal-binja. Ma spezjonajniex dawk l-inħawi fil-propjeta' li mhuma mgħottija, mhux mikxuha jew inażċessibbi, u dawk l-inħawi tqiesu li huma fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. Ma nistgħu ngħidu xejn dwar il-kundizzjoni ta' dawk l-inħawi mhux spezjonati, u din ir-relazzjoni għandha tiftiehem daqslikieku tikkonvalida l-integrità tal-istruttura jew kompożizzjoni tal-binja.

Valur attwali fuq is-suq tal-propjeta'

It-tifsira ta' Valur fuq is-Suq hija msejsa fuq I-Istandards Ewropej għall-Valutazzjoni, 2009, edizzjoni sitta, ippubblikati mill-Assocjazzjoni tal-Grupp Ewropew ta' Stimaturi (TEGoVA).

Il-Valur fuq is-Suq, sakemm xorċ-ohra preskritt bil-liġi, huwa mfisser bħala:

"L-ammont stmat li bih il-propjeta' għandha tgħaddi minn id għal id fil-jum tal-valutazzjoni bejn bejjiegħ u xerrej volontarji fit-tit li xejn distakkati wara reklamar xieraq fejn il-partijiet individwalment imxew b'tagħrif, b'mod prudenti u mingħajr ebda sfurzar."

L-istima hija valida fil-jum tal-ispezzjoni. Hijha msejsa fuq il-kundizzjoni tal-propjeta' kif deskritta f'din ir-relazzjoni. Daħlu fl-istima it-tagħmir u aċċessorji, sakemm ma jintqalx mod ieħor. Ma sar ebda stħarrig dwar l-użu attwali jew potenzjali ta' propjetajiet oħra fl-inħawi u li jistgħu joļqtu l-valur tal-propjeta' spezjonata. It-titolu tal-propjeta' spezjonata ma ġiex mistħarreġ.

Il-valur attwali fuq is-suq huwa stmat fl-ammont ta' mijha u ghoxrin elf Ewro (€120,000).

21/07/2015

Data tal-ispezzjoni

17/08/2015

Data tar-relazzjoni

17/08/2015

Data tal-valutazzjoni u stima

Rapport t'Access – Valutazzjoni u Stima ta' Propjeta'

Din ir-relazzjoni hija msejsa fuq aċċess fuq il-post magħmul bil-ghan li ssir stima tal-propjeta', ibbażata fuq ir-rekwiżiti hekk kif preskritt bl-Istandards għall-Valutazzjoni ppubblikati mill- Kamra tal-Periti. Għandha x'taqsam mal-kundizzjoni generali tal-fond deskritt hawn taħt. M'għandhiex titqies li tittieħed bħala, jew sostituzzjoni għal, spezzjoni formali strutturali tal-propjeta' li fiha sar aċċess.

Isem/ismijiet tal-Klient	Qorti Ċivili Fl-atti tas- Subbasta 15/15 fl-ismijiet: Michael Attard Ltd vs Mr Antoine Vassallo	ID Nru.
Indirizz tal-Klient	Qorti Ċivili	
Indirizz tal-propjeta' spezzjonata	114, Garaxx 11, Triq San Trofim, Rabat	
Għan tal-Aċċess	Stima u valutazzjoni tal-propjeta' kif mitlub mill-Qorti Ċivili. Fl-atti tas- Subbasta 15/15 fl-ismijiet: Michael Attard Ltd vs Mr Antoine Vassallo	
Data tal-aċċess	21/07/15	
It-temp fil-ħin tal-aċċess	Xemxi	
Titolu (kif dikjarat mill-klient)	Liberu u frank iva / le Čens perpetwu iva / le Čens Ewr _____ fis-sena. Revidibbli iva / le Čens temporanju iva / le Čens Ewr _____ fis-sena. Revidibbli iva / le Žmien rimanenti _____ snin * mhux magħruf – preżunzzjoni ta' liberu u frank għall-finijiet ta' din l-istima	
Użu tal-fond	Garaxx għall-karozzi użat bħala kamra għall-ħażna	

* Subbasta 15/15 talbet għal spezzjoni ta' Garaxx 40A, Triq San Tumas, Rabat. Iżda din il-propjeta' ma nstabix u s-Sur Vassallo ipprova aċċess għall-garaxxijiet elenkati hawn fuq fi Triq San Trofim, Rabat.

Deskrizzjoni ġenerali

Xorta ta' propjeta'	Garaxx kważi taħt l-art ġewwa l-kumpless ta' garaxxijiet sottostanti postijiet residenzzjali u sovrastanti garaxxijiet taħt l-art.		
Aspetti fiziċċi	Faċċata 3.20 metri (ġewwa l-mogħdija għall-karozzi fil-kumpless tal-garaxxijiet) Kejl tal-lok 18.00 metri kwadri Kejl komplexiv fuq barra 18.00 metri kwadri	3.20	metri (ġewwa l-mogħdija għall-karozzi fil-kumpless tal-garaxxijiet) metri kwadri metri kwadri

Xorta ta' binja	Hitan li jifilhu l-piż u soqfa mibnija bi pjanči tal-konkrit prefabbrikati.
Kemm ilha l-propjeta'	Čirka għoxrin sena
Deskrizzjoni tal-madwar	Il-propjeta' tinsab biswit triq lokali t'aċċess fiż-żona residenzzjali tar-Rabat NWUS3. Mogħdiġa għall-karozzi fil-kumpless tal-garaxxijiet tipprovi aċċess għal 16-il bieb ta' garaxx.
Karatteristiki addiżjonali (eż-vedut)	Ma jaapplikawx
Akkomodazzjoni	Il-garaxx huwa ta' karozza waħda u jissakkar, sitwat f'kumpless ta' garaxxijiet f'livell kważi taħt it-triq. Id-dħul huwa mill-mogħdiġa tal-kumpless ta' garaxxijiet direttament aċċessibbli minn 114, Triq San Trofim.

Konsiderazzjoni mill-aspett t'ippianar

Bini ta' wara l- 1992	<p>Ježisti permess validu għall-iżvilupp?</p> <p>Jekk iva, indika n-numru tal-permess (ehmeż kopja tal-permess u tal-pjanti)</p> <p>Jekk iva, il-fond huwa mibni skont il-permess mogħti?</p> <p>Jekk le, id-diverġenzi jistgħu jiġu regolarizzati?</p>	iva / le PA07554/95 iva / le iva / le
Bini ta' qabel l- 1992	<p>Ježisti permess validu għall-iżvilupp?</p> <p>Jekk iva, indika n-numru tal-permess (ehmeż kopja tal-permess u tal-pjanti)</p> <p>Jekk iva, il-fond huwa mibni skont il-permess mogħti?</p> <p>Jekk le, id-diverġenzi jistgħu jiġu regolarizzati, inkella huwa mibni legalment (eż. Qabel l- 1968)?</p>	PAPB _____ iva / le
Regolamenti Sanitarji	<p>Bitħi nterni ma jaapplikax</p> <p>Bitħa fuq ġewwa ma jaapplikax</p> <p>Qarquċa tal-ġemb ma jaapplikax</p>	
Jekk id-diverġenzi <u>jistgħu jiġu regolarizzati</u> , kemm tistma li dan jiġi jiswa?	Il-pjanti tal-permess mhumiex disponibbli minn fuq is-sit elettroniku tal- MEPA. Wara spezzjoni viżwali, il-propjeta' tidher konformi mar-regolamenti tas-Sanita'.	
Jekk id-diverġenzi <u>ma jistgħex jiġi regolarizzati</u> , kemm tikkalkola li għandu jonqos il-valur fuq is-suq?		
Hemm xi avviż t'infurzar jew twaqqa fuq il-propjeta' jew lok? Ghid jistax jitranġa, u	Le	

kkalkola l-impatt fuq l-ispejjeż.	
Aspetti fl-Užu tal-Enerġija	
Čertifikat fl-Užu tal-Enerġija Nru.	Ježisti Čertifikat validu għall-iżvilupp fl-Užu tal-Enerġija? _____ -iva / le
	Numru _____
	Validu sa _____
	Emissjonijiet CO2 _____ Kg ta' CO2 għal kull metru kwadru fis-sena
	Konsum t'enerġija _____ siegħa Kilo Watt għal kull metru kwadru fis-sena
Kummenti	mhemmx

Fuq barra

Spezzjoni tal-qagħda ġenerali fuq barra tal-propjeta' saret biss mis-sular t'isfel. Ebda pedamenti ma nfetħu biex jiġu eżaminati. Id-dranaġġ ġie eżaminat biss safejn raġonevolment dan seta' jsir.

Il-bejt u d-dranaġġ

Kisi tal-bejt	ma japplikax
Dranaġġ għall-ilma tax-xita	ma japplikax
Gandotti, downpipes, gullies u drenagi għall-ilma tax-xita	ma japplikax
Skart maħmuġ u dranagi	ma japplikax

Hitan ewlieni

Qagħda tal-materjal fil-hitan u fl-ippuntar	Il-hitan tal-ġebel fuq ġewwa tal-garaxx huma miżbugħha.
Čaqliq strutturali	Xejn <input checked="" type="checkbox"/> Xejn serju <input type="checkbox"/> Gravi <input type="checkbox"/> ara t-Taqsima għall-Aspetti Strutturali
Saffi għal kontra l-umdita'	ma japplikax
Frejms tat-twieqi u injam estern	Bieb tal-azzar galvanizzat ta' garaxx operat bl-idejn
Finituri fuq barra	ma japplikax

Partijiet komuni

- Livell ta' finitura	Paviment tal-konkrit u ħitan miżbugħa fil-mogħdija għall-karozzi fil-kumpless ta' garaxxijiet. Bħala finituri jidħlu d-dawl komuni, allarm ta' nirien, roti għall-pajpjiet tal-ilma kontra in-nirien u sistema mwaħħla għall-estrazzjoni tal-arja.
Dħul prinċipali	Rampa mil-livell tat-triq (Triq San Trofim) l-isfel għall-mogħdija għall-karozzi fil-kumpless ta' garaxxijiet, flimkien ma xatba tal-azzar.
Spejjeż u miżati għall-manutenzjoni	Mhux magħruf
Lift	Ma jaapplikax
Xogħolijiet indispensabbi li għandhom isiru	Ma jaapplikax

Fuq ġewwa

Spezzjoni viżwali tal-qagħda ġenerali fuq ġewwa tal-propjeta' saret mis-sular t'isfel u mill-ispazji aċċessibbi fuq il-bejt. "Flooring" jirreferi għall-wiċċ ta' fuq nett tal-art. Il- flooring taħt it-twapel fissi, il- linoleum, u affarijiet oħra simili ma gewx eżaminati.

Soqfa, ħitan u diviżorji (umdità, tmermir, moffa, etc)	Hitan u soqfa miżbugħha (pjanċi prefabrikati). Wara daqqa t'għajnejn, ma jidħru sinjal t'umdita'.
Sistema tal-elettriku	Il-fond mgħammar b'sistema tal-elettriku mqabbda mal-mejns tal-gvern.
Pavimentar (umdita', moffa u kamla, etc.)	Madum taċ-ċeramika tal-art. In segwit u għal spezzjoni viżwali, mhemm ebda sinjal t'umdita'.
Twaħħil fiss, inkluži twaħħil fiss fl- armarji u fittings tal-kċina (kamla, taħsir, u difetti oħra li jiproduci l-injam)	Mhux applikabbi
Sistema idrawlika u aċċessorji sanitarji	Mhux applikabbi
Sistemi għall-ilma shun, għat-tiġi u kxiżi tal-ilma	Mhux applikabbi
Ilquq (kumment ġenerali fuq dawk il-partijiet li jidħru biss)	Mhux applikabbi
Spazji fuq il-bejt (fejn dawn huma faċiľment aċċessibbi)	Mhux applikabbi

Kantini u nħawi ta' taħt (umdita', moffa, rot, ecc.)	Mhux applikabbli
---	------------------

Servizzi

Servizzi li huma aċċessibbli faċiżment biss ġew spezjonati viżwalment. Ma saru ebda eżamijiet.

Provista tal-ilma	Mill-main <input checked="" type="checkbox"/>
	Oħrajn <input type="checkbox"/>
Sistema għall-ilma maħmuġ	Sistema komuni tad-dranaġġ <input type="checkbox"/>
	Oħrajn <input type="checkbox"/>
Elettriku	Grid nazzjonali <input checked="" type="checkbox"/>
	Oħrajn <input type="checkbox"/>
Oħrajn (arja kundizzjonata, generatur, energija solari, pannelli fotovoltajici)	Mhux applikabbli

Is-Sit u l-Binja fuq barra

Id-difetti prinċipali misjuba fil-garaxxijiet u fil-binja fuq barra, fil-ħitan tal-appoġġ u xtiebi, mogħdiji u passaġġi kienu dawn li ġejjin.

Garaxxijiet u bini fuq barra	xejn
Is-sit, inkluż ħitan t'appoġġ, passaġġi u mogħdiji	xejn
Aspetti ambjentali, inkluż barrieri, ecc.	xejn
Pixxina, riżervwar, bjar, kmamar tal-pompi, ecc.	xejn

Aspetti Strutturali

Il-partijiet li huma faċiżment aċċessibbli biss ġew spezjonati viżwalment. Ma saru ebda testijiet. Ĝew senjalati d-difetti strutturali prinċipali, b'indikazzjoni jekk tali difetti humiex normali f'binja ta' din ix-xorta u żmien. Fil-kummenti jingħad jekk hux meħtieġa aktar testijiet minn speċjalisti jew konsulenti.

Pedamenti	Ma ġewx spezjonati	Irrakkomandat test specjalizzat ?
		-Iva / Le
Hitan	Jidhru fi stat tajjeb ta' manutenzjoni	-Iva / Le

Soqfa	Jidhru fi stat tajjeb ta' manutenzjoni	Iva/ Le
Bini separat u fuq barra	Mhux applikabbli	Iva/ Le

Notamenti

- Din il-propjeta' tinsab f'żona identifikata bħala iż-żona residenzzjali tar-Rabat 'NWUS3'. Dan skont il-Pjani għall-Majjistral, Politika għar-Rabat Mappa 63.

Ma sar ebda stħarriġ fil-fond spezjonat sabiex jiġu stabiliti xi sustanzi tossiċi, perikoluži jew ta' īxsara. Kwalunkwe tikxif potenzjali ta' sustanzi bħal dawk jaf ikollu impatt qawwi fuq il-valur.

Wettaqna ndagini ħafifa fl-istruttura tal-binja. Ma spezjonajniex dawk l-inħawi fil-propjeta' li mhuma mgħottija, mhux mikxufa jew inaċċessibbli, u dawk l-inħawi tqiesu li huma fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. Ma nistgħu ngħidu xejn dwar il-kundizzjoni ta' dawk l-inħawi mhux spezjonati, u din ir-relazzjoni għandha tiftiehem daqslikieku tikkonvalida l-integrità tal-istruttura jew kompożizzjoni tal-binja.

Valur attwali fuq is-suq tal-propjeta'

It-tifsira ta' Valur fuq is-Suq hija msejsa fuq I-Istandards Ewropej għall-Valutazzjoni, 2009, edizzjoni sitta, ippubblikati mill-Assocjazzjoni tal-Grupp Ewropew ta' Stimaturi (TEGoVA).

Il-Valur fuq is-Suq, sakemm xorċ-ohra preskritt bil-liġi, huwa mfisser bħala:

"L-ammont stmat li bih il-propjeta' għandha tgħaddi minn id għal id fil-jum tal-valutazzjoni bejn bejjiegħ u xerrej volontarji fit-tit li xejn distakkati wara reklamar xieraq fejn il-partijiet individwalment imxew b'tagħrif, b'mod prudenti u mingħajr ebda sfurzar."

L-istima hija valida fil-jum tal-ispezzjoni. Hijha msejsa fuq il-kundizzjoni tal-propjeta' kif deskritta f'din ir-relazzjoni. Daħlu fl-istima it-tagħmir u aċċessorji, sakemm ma jintqalx mod ieħor. Ma sar ebda stħarriġ dwar l-użu attwali jew potenzjali ta' propjetajiet oħra fl-inħawi u li jistgħu jolqtu l-valur tal-propjeta' spezjonata. It-titolu tal-propjeta' spezjonata ma ġiex mistħarreg.

Il-valur attwali fuq is-suq huwa stmat fl-ammont ta' tletin elf Ewro (**€30,000**).

21/07/2015

Data tal-ispezzjoni

17/08/2015

Data tar-relazzjoni

17/08/2015

Data tal-valutazzjoni u stima

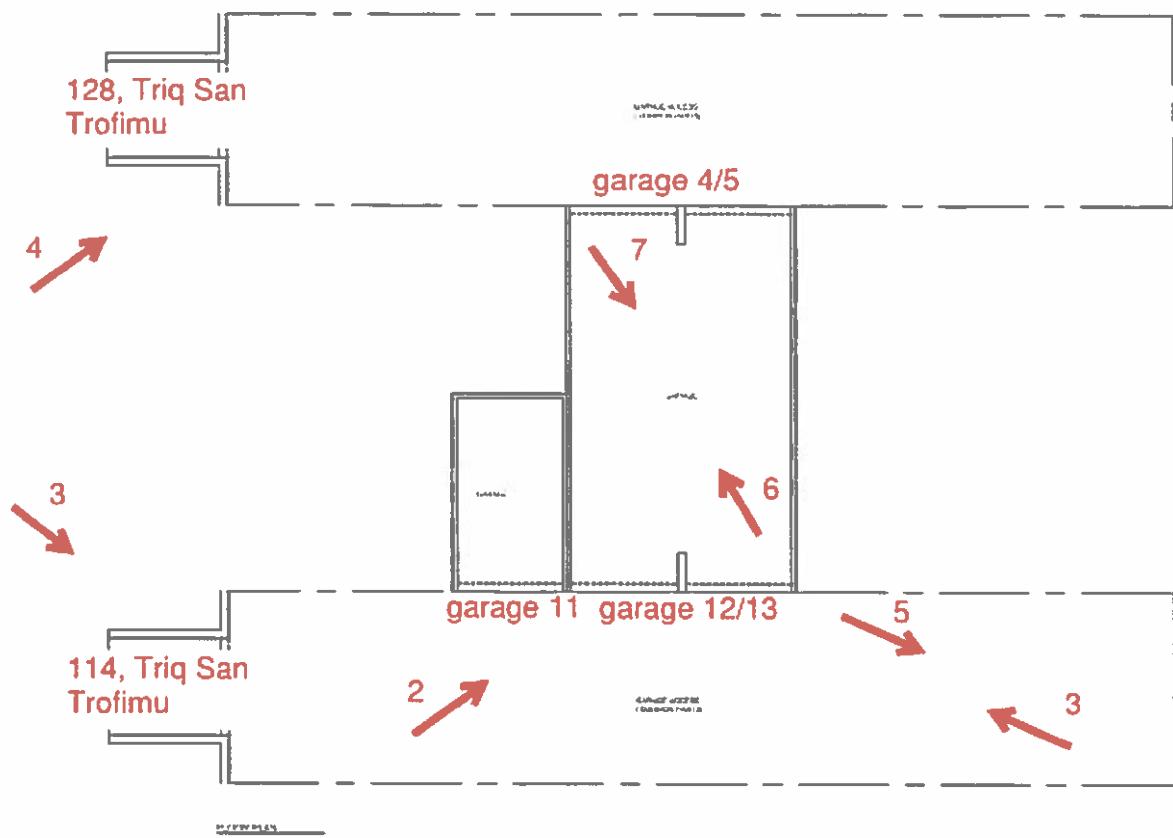
Projekta A - 114, Garaxx 12/13 & 128, Garaxx 4/5, Triq San Trofim, Rabat
Projekta B - 114, Garaxx 11, Triq San Trofim, Rabat

Indirizz tal-Projekti:

Dat: 17 ta' Settembru, 2015

Ref. Għorti Civili: Subbasta 15/15
Rapport Nu: W15011_RP01.03
Projekti Nu: W15011

Rapport b'Faxxiklu Fotografiku



Pjan



Ritratt 1: dehra tat-triq - entratura 114,
Triq San Trofimu



Ritratt 2: dehra tat-triq - entratura 128,
Triq San Trofimu



Ritratt 3,4: mogħdija għall-karozzi fil-kumpless ta' garaxxijiet 114, Triq San Trofimu



Ritratt 5: kanali tal-ventilazzjoni fil-mogħdija għall-karozzi tal-garaxx (partijiet komuni 114, Triq San Trofimu)



Ritratt 6: dehra ta' ġewwa (bibien tal-garaxx 128, garaxx 4/5)



Ritratt 7: dehra ta' ġewwa (bibien tal-garaxx 114, garaxx 12/13)

Progett Nru: W15011
Ref.: W15011_RP05.01
Ref Qorti Civili.: Subbasta 15/15

17 ta' Settembru, 2015

5

Għall-attenzjoni ta' dak li jkun

Re: **Valutazzjoni ta' Propjeta' – 40, Triq George Borg Olivier , Rabat**

B'dan nikkonferma li jien, hawn that iffirmat Arkitett u Inginier Civili, spezjonajt il-propjeta' fuq imsemmija fil-21 ta' Lulju, 2015, kif mitlub mill- Prim Awla tal-Qorti Civili fl'atti tas-Subbasta nru. 15/15, fl-ismijiet Michael Attard Ltd vs Antoine Vassallo et.

Din ir-relazzjoni għandha tiftiehem u tinqara flimkien mar-rapport t'ispezzjoni ref. W15011_RP05.02 u r-rapport b'faxxiklu ta' ritratti ref. W15011_RP05.03 mehma.

Il-fond huwa dar ta' zewg sulari f'kantuniera li tagħti għal Triq Gorg Borg Olivier u Triq San Bastjan. Id-dħul principali jinsab fi Triq Gorg Borg Olivier li hija dizinjata bhala triq t'access lokali fi hdan iz-zona ta' konservazzjoni tal-bini fir-Rabat NWCO1.

Id-dħul ghall-fond huwa mill-entrata principali fil-livell tat-triq. Fis-sular t'isfel hemm entrata, zewgt ikmamar principali, kcina u bitħa fuq wara. Tarag ewlieni jagħti għas-sulari ta' fuq. L-ewwel sular jikkonsisti f'zewgt ikmamar kbar, wahda b'għallarija tal-injam għal Triq Gorg Borg Olivier, kcina ohra u kamra tal-banju. It-tarag principali jagħtu għal kamra fl-ewwel sular intermedjarju u jagħti access għall-kamra tal-hasil u s-saqaf fuq.

Sottostanti hemm garaxx mal-livell tat-triq li jagħti għal fuq Triq San Bastjan. Ma kien jidher ebda mezz ta' komunikazzjoni bejn id-dar u l-garaxx. Ghall-finijiet ta' din il-valutazzjoni ta' proprjeta', dan il-garaxx huwa meqjus bhala propjeta' separata u mhux imdahhal fil-valutazzjoni tad-dar fuq imsemmija.

Il-kmamar kollha principali għandhom twieqi li jagħtu għal fuq it-toroq biswit, b'mod li jidhol id-dawl naturali fid-dar. Jigi notat li l-kamra tal-banju fl-ewwel sular m'ghnadhieq tieqa għal barra, izda għall-kcina fl-ewwel sular, li x'aktarx kellha tkun logga mikxufa. Din mhix konformi mar-regolamenti sanitariji.

Il-propjeta' hija f'qaghda tajba u kompluta normalment, ghalkemm għandha bzonn modernizzar u titjib fis-servizzi u finituri. Finituri principally jikkonsistu f'aperturi tal-aluminju, kamra tal-banju mghammra b'kollo u kcina, u l-accessorji kollha idrawlici u tal-elettriku.

Id-dar għandha s-servizzi kollha u hija mqabbda mal-provvista tal-ilma tal-gvern, is-sistema tad-dranagg hija mwahħħla ma' dik komuni u l-elettriku jiehu mill-provvista nazzjonali. Tank tal-ilma jinsab fuq il-bejt, fuq il-kamra tal-hasil.

Il-binja hija maghmula minn hitan tal-gebel li jifilhu l-piz, li jappoggaw il-pavimenti mibnija bil-gebel mserrha fuq travi tal-azzar u arkati tal-gebel. Il-fond imsemmi huwa mibni fuq art tal-kejl ta' cirka 115 metri kwadri.

Wara spezzjoni vizwali, niccertifika li l-qaghda generali tal-binja hija f'kundizzjoni tajba, hlief ghal xi hsara fit-travu tas-saqaf fuq il-kcina fl-ewwel sular, u l-kcina/kamra tal-hasil fit-tieni sular, li juri hsara kbira. Tibdil jew riparazzjonijiet huma rakkmandati.

Il-propjeta' għandha madwar mitt sena u mhemmx disponibbli permessi tal-bini. Mhemm xejn x'juri li l-fond mhux mibni skont ir-regolamenti tal-bini hlief għal xi fit-spazji zagħar fejn kien hemm bdil fl-użu, inkluz il-kcina fl-ewwel sular u l-kcina fit-tieni sular, li suppost huma spazji fuq barra.

Wara li ikkunsidrajt l-aspetti kollha li jolqtu l-valur bhal ma huma l-lok, daqs, kundizzjoni u livell ta' finitura, nistma l-fond fuq imsemmi, fl-istat attwali tieghu, b'valur fuq is-suq liberu ta' 155,000ewro.



Ivan Muscat A&CE

1/4. mul-valur indiriz huwa ta' 38,750.00ewro.



8/05/17.

22 DEC 2015

illum _____
Ippreżentata mill _____ *Perit Ivan Muscat*
bla dok/b _____ dokumenti

Rapport t'Aċċess – Valutazzjoni u Stima ta' Propjeta'

Din ir-relazzjoni hija msejsa fuq aċċess fuq il-post magħmul bil-għan li ssir stima tal-propjeta', ibbażata fuq ir-rekwiżiti hekk kif preskritti bl-Istandards għall-Valutazzjoni ppubblikati mill- Kamra tal-Periti. Għandha x'taqsam mal-kundizzjoni ġenerali tal-fond deskrirt hawn taħt. M'għandhiex titqies li tittieħed bħala, jew sostituzzjoni għal, spezzjoni formali strutturali tal-propjeta' li fiha sar aċċess.

Isem/ismijiet tal-Klijent	Qorti Ċivili Fl-atti tas- Subbasta 15/15 fl-ismijiet: Michael Attard Ltd vs Mr Antoine Vassallo	ID Nru.
Indirizz tal-Klijent	Qorti Ċivili	
Indirizz tal-propjeta' spezzjonata	40, Triq Gorg Borg Olivier, Rabat	
Għan tal-Aċċess	Stima u valutazzjoni tal-propjeta' kif mitlub mill-Qorti Ċivili. Fl-atti tas- Subbasta 15/15 fl-ismijiet: Michael Attard Ltd vs Mr Antoine Vassallo	
Data tal-aċċess	21/07/15	
It-temp fil-ħin tal-aċċess	Xemxi	
Titolu (kif dikjarat mill-klijent)	Liberu u frank iva / le Čens perpetwu iva / le Čens Ewr _____ fis-sena. Revidibbli iva / le Čens temporanju iva / le Čens Ewr _____ fis-sena. Revidibbli iva / le Żmien rimanenti _____ snin * mhux magħruf – preżunzzjoni ta' liberu u frank għall-finijiet ta' din l-istima	
Użu tal-fond	Residenzzjali	

Deskrizzjoni Ġenerali

Xorta ta' propjeta'	Dar f'kantuniera b'zewg sulari		
Aspetti fiżiċċi	Faċċata 6.60 Kejl tal-lok 115 Kejl komplexiv fuq barra 345	metri (Triq Gorg Borg Olivier) metri kwadri metri kwadri	
Xorta ta' binja	Hitan li jifilhu l-piz li jappoggaw il-pavimenti mibnija bil-gebel fuq travi tal-azzar u arkati tal-gebel		
Kemm ilha l-propjeta'	Cirka mitt sena		
Deskrizzjoni tal-madwar	Il-propjeta' tinsab fi triq lokali ta' dhul fi hdan iz-zona ta' konservazzjoni ta' bini fir-Rabat NWCO 1.		
Karatteristiċi addiżjonalni (eż-veduti)	Dar bil-karatteristici originali.		

Akkomodazzjoni	<p>Entrata fis-sular t'isfel tagħti għal zewgt ikmamar principali, kcina u bitha fuq wara. Tarag principali jagħti għas-sulari ta' fuq. L-ewwel sular għandu zewgt ikmamar kbar, it-tieni kcina u kamra tal-banju. It-tarag ewljeni jagħti għal kamra fl-ewwel sular intermedjarju u jagħti ghall-kamra tal-hasil u s-saqaf fuq.</p> <p>Garaxx fis-sular t'isfel li jagħti għal fuq Triq San Bastjan huwa sottostanti l-fond. Ma kienet tidher ebda komunikazzjoni bejn id-dar u l-għalli. Ghall-fini ta' din il-valutazzjoni ta' propjeta', dan il-għarax jitqies bhala propjeta' separata u mhux imdahhal fil-valutazzjoni tad-dar fuq imsemmija.</p>
----------------	---

Konsiderazzjoni mill-aspett t'İppjanar

Bini ta' wara l- 1992	<p>Ježisti permess validu għall-iżvilupp?</p> <p>Jekk iva, indika n-numru tal-permess (ehmež kopja tal-permess u tal-pjanti)</p> <p>PA _____</p> <p>Jekk iva, il-fond huwa mibni skont il-permess mogħti?</p> <p>Jekk le, id-diverġenzi jistgħu jiġu regolarizzati?</p> <p>iva / le</p> <p>iva / le</p>
Bini ta' qabel l- 1992	<p>Ježisti permess validu għall-iżvilupp?</p> <p>Jekk iva, indika n-numru tal-permess (ehmež kopja tal-permess u tal-pjanti)</p> <p>PAPB _____</p> <p>Jekk iva, il-fond huwa mibni skont il-permess mogħti?</p> <p>Jekk le, id-diverġenzi jistgħu jiġu regolarizzati, inkella huwa mibni legalment (eż. Qabel l- 1968)?</p> <p>iva / le</p> <p>iva</p>
Regolamenti Sanitarji	<p>Bitħi nterni ma japplikax</p> <p>Bitħha fuq ġewwa 5.35 metri x 3.62 metri</p> <p>Qarquċa tal-ġemb ma japplikax</p>
Jekk id-diverġenzi <u>jistgħu jiġu regolarizzati</u> , kemm tistma li dan jiġi jiswa?	Permessi u pjanti ma jinsabux fuq is-sit elettroniku tal- MEPA.
Jekk id-diverġenzi <u>ma jistgħux jiġu regolarizzati</u> , kemm tikkalkola li għandu jonqos il-valur fuq is-suq?	<p>Il-propjeta' għandha mitt sena u mhemmx disponibbli permessi tal-bini. Mhemm xejn x'jindika li l-fond mhux mibni skont ir-regolamenti tal-bini hliel għal xi ffit spazji zagħar fejn kien hemm bdil fl-uzu, inkluz il-kċina fl-ewwel sular u l-kċina fit-tieni sular li suppost huma spazji fuq barra.</p> <p>Il-kamra tal-banju fl-ewwel sular m'għandhiex tieqa għal barra. Din mhix konformi mar-regolamenti sanitarji.</p>
Hemm xi avviż t'infurzar jew twaqqif fuq il-propjeta' jew lok? Għid jistax jitranġa, u kkalkola l-impatt fuq l-ispejjeż.	Le

Aspetti fl-Užu tal-Enerġija

Čertifikat fl-Užu tal-Enerġija Nru.	Ježisti Čertifikat validu għall-iżvilupp fl-Užu tal-Enerġija? _____ -iva / le
	Numru _____
	Validu sa' _____
	Emissjonijiet CO2 _____ Kg ta' CO2 għal kull metru kwadru fis-sena
	Konsum t'energija _____ siegħa Kilo Watt għal kull metru kwadru fis-sena
Kummenti	mhemmx

Fuq barra

Spezzjoni tal-qagħda ġenerali fuq barra tal-propjeta' saret biss mis-sular t'isfel. Ebda pedamenti ma nfethu biex jiġu eżaminati. Id-draġa għie eżaminat biss safejn raġonevolment dan seta' jsir.

Il-bejt u d-draġa

Kisi tal-bejt	Saqaf li tlesta bid- 'deffun'
Draġa għall-ilma tax-xita	Kontrabejt magħmul biex l-ilma tax-xita jiskorri għal ġewwa pajp li jinsab fil bitħha ta' ġewwa
Gandotti, downpipes, gullies u drenaġġ għall-ilma tax-xita	Pajpijiex ghall-iskular t'ilma li jinsabu fil-bitħha fuq wara u minn gol-kamra tal-banju.
Skart maħmuġ u draġa	Imqabbad mas-sistema komuni tad-draġa

Hitan ewljeni

Qagħda tal-materjal fil-ħitan u fl-ippuntar	Hemm sinjali t'umdita' fis-sular t'isfel. Is-sular t'isfel huwa komplut 'fuq il-fil'. Is-sulari ta' fuq huma mizbugha.
Caqliq strutturali	Xejn Mħux gravi <input type="checkbox"/> generalment Serji <input checked="" type="checkbox"/> saqaf fuq il-kċina fl-ewwel sular u l-kamra tal-hasil ara Taqsima Konsiderazzjonijiet Strutturali
Saffi għal kontra l-umdita'	Ma jidħrux. Jekk hemm, x'aktarx li tghatthew minhabba l-indikazzjonijiet t'umdita' tiela l-fuq.
Frejms tat-twieqi u injam estern	Aperturi tal-aluminju tad-deheb, gallarija tal-injam u bieb principali tal-injam fuq il-faccati. Aperturi tal-injam u tal-azzar għal fuq il-bithha ta' wara.
Finituri fuq barra	Hitan tal-gebel kompluti 'fuq il-fil'.

Partijiet komuni

Livell ta' finitura	Ma japplikax
'Dħul principali	Ma japplikax
Spejjeż u miżati għall-manutenzjoni	Ma japplikax
Lift	Ma japplikax
Xogħolijiet indispensabbli li għandhom isiru	Ma japplikax

Fuq ġewwa

Spezzjoni viċwali tal-qagħda ġenerali fuq ġewwa tal-propjeta' saret mis-sular t'isfel u mill-ispazji aċċessibbli fuq il-bejt. "Flooring" jirreferi għall-wiċċ ta' fuq nett tal-art. Il- flooring taħbi it-twapet fissi, il- linoleum, u affarrijiet oħra simili ma gewx eżaminati.

Soqfa, ħitan u diviżorji (umdità, tmermir, moffa, etc)	Hitan tal-gebel mikxufa fis-sular t'isfel indikattivi t'umdita' tiela l-fuq. Hitan fis-sulari ta' fuq generalment mizbugha. Saqaf sospiz fil-kċina fis-sular t'isfel Is-soqfa huma mibnija bi travi tal-azzar u twavel tal-gebel, generalment mizbugha. Is-saqaf fuq il-kċina fl-ewwel sular hija mibnija bi twavel tal-gebel u l-arkata hija fi stat hazin ta' manutenzjoni. It-twavel tas-saqaf għandhom sinjal ta' penetrazzjoni tal-ilma bil-konseguenza ta' sadid fit-travi strutturali li kkagunaw hsara fit-twavel tal-gebel u finitura tas-saqaf. Is-saqaf fuq parti mis-saqaf fil-livell tal-kamra huwa mibni b'kisi kkorrugat u konkrit fi stat hazin hafna ta' manutenzjoni.
Sistema tal-elettriku	Il-fond mgħammar b'sistema tal-elettriku mqabba mal-mejns tal-gvern. Is-sistema tidher li hija antikwata. Jinhtieg aktar stħarrig minn ingnier marbut mas-servizzi tal-bini sabiex jigi stabilit jekk hux installat b'manjiera mingħajr periklu.
Pavimentar (umdita', moffa u kamla, etc.)	Wara spezjoni vizwali, mhemmix sinjal ta' umdita'. Il-madum tal-art huma generalment madum tas-siment iddizjnjat tradizzjonalment. Il-paviment jidher fi stat tajjeb ta' manutenzjoni.
Twaħħil fiss, inkluži twaħħil fiss fl-armarji u fittings tal-kċina (kamla, taħsir, u difetti oħra li jipproduċi l-injam)	Bibien interni tal-injam u poggamani tal-hadid mahdum.
Sistema idrawlika u aċċessorji sanitarji	Il-fond għandu accessorji tal-ilma u tas-sanita'. Is-sistema tidher antikwata. Aktar stħarrig minn ingnier marbut mas-servizzi tal-bini huwa mehtieg sabiex jigi stabilit jekk hijiex imwahħla b'mod mingħajr periklu.

Sistemi għall-ilma shun, għat-tiġi u ksejha tal-ilma	Heaters tal-ilma imwahhla fil-kamra tal-banju fl-ewwel u t-tieni sular. Jinhtieg aktar stħarrig minn inginier marbut mas-servizzi tal-bini sabiex jigi stabilit il-kundizzjoni tagħhom.
Il-lqugh (kumment ġenerali fuq dawk il-partijiet li jidhru biss)	Jekk hemm, ma jidhru
Spazji fuq il-bejt (fejn dawn huma faċilment aċċessibbli)	L-ilqugh kontra l-ilma fuq is-saqaf huwa magħmul bid- 'deffun'. Jinhtieg manutenzjoni.
Kantini u nhawwi ta' taħbi (umdita', moffa, rot, ecc.)	Mhux applikabbli

Servizzi

Servizzi li huma aċċessibbli faċilment biss ġew spezjonati viżwalment. Ma saru ebda eżamijiet.

Provista tal-ilma	Mill-main <input checked="" type="checkbox"/>
	Ohrajn <input type="checkbox"/>
Sistema għall-ilma maħmuġ	Sistema komuni tad-draġaġġ <input checked="" type="checkbox"/>
	Ohrajn <input type="checkbox"/>
Elettriku	Grid nazzjonali <input checked="" type="checkbox"/>
	Ohrajn <input type="checkbox"/>
Ohrajn (arja kundizzjonata, generatur, energija solari, pannelli fotovoltaici)	xejn

Is-Sit u l-Binja fuq barra

Id-difetti prinċipali misjuba fil-garaxxijiet u fil-binja fuq barra, fil-ħitan tal-appoġġ u xtiebi, mogħdiji u passaggi kienu dawn li gejjin.

Garaxxijiet u bini fuq barra <input checked="" type="checkbox"/>	xejn
Is-sit, inkluż ħitan t'appoġġ, passaggi u mogħdiji	xejn
Aspetti ambjentali, inkluż barrieri, ecc.	xejn
Pixxina, riżervwar, bjar, kmamar tal-pompi, ecc.	xejn

Aspetti Strutturali

Il-partijiet li huma façilment aċċessibbli biss ġew spezjonati viżwalement. Ma saru ebda testijiet. Ĝew senjalati d-difetti strutturali principali, b'indikazzjoni jekk tali difetti humiex normali f'binja ta' din ix-xorta u żmien. Fil-kummenti jingħad jekk hux meħtiega aktar testijiet minn speċjalisti jew konsulent.

Pedamenti	Ma ġewx spezjonati	Irrakkomandat test speċjalizzat ?
Hitan	Jidhru fi stat tajjeb ta' manutenzjoni	-Iva / Le
Soqfa	Is-saqaf fuq il-kcina fl-ewwel sular u s-saqaf fuq il-kcina fit-tieni sular. Xikknaten iridu jigu mibdula.	-Iva/ Le
Bini separat u fuq barra	Mhux applikabbi	Iva/ Le
		Iva/ Le

Notamenti

Ma sar ebda stħarriġ fil-fond spezjonat sabiex jiġu stabiliti xi sustanzi tossici, perikoluži jew ta' īnsara. Kwalunkwe tixxif potenzjali ta' sustanzi bħal dawk jaf ikollu impatt qawwi fuq il-valur.

Wettaqna ndaġini ħafifa fl-istruttura tal-binja. Ma spezjonajniex dawk l-inħawi fil-propjeta' li mhuma mgħottija, mhux mikxuha jew inaċċessibbli, u dawk l-inħawi tqiesu li huma fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. Ma nistgħu ngħidu xejn dwar il-kundizzjoni ta' dawk l-inħawi mhux spezjonati, u din ir-relazzjoni għandha tiftiehem daqslikieku tikkonvalida l-integrità tal-istruttura jew kompożizzjoni tal-binja.

Valur attwali fuq is-suq tal-propjeta'

It-tifsira ta' Valur fuq is-Suq hija msejsa fuq I-standards Ewropej għall-Valutazzjoni, 2009, edizzjoni sitta, ippubblikati mill-Assocjazzjoni tal-Grupp Ewropew ta' Stimaturi (TEGoVA).

Il-Valur fuq is-Suq, sakemm xort'oħra preskritt bil-liġi, huwa mfisser bħala:

"L-ammont stmat li bih il-propjeta' għandha tgħaddi minn id għal id fil-jum tal-valutazzjoni bejn bejjiegħ u xerrej volontarji ftit li xejn distakkati wara reklamar xieraq fejn il-partijiet individwalment imxew b'tagħrif, b'mod prudenti u mingħajr ebda sfurzar."

L-istima hija valida fil-jum tal-ispezzjoni. Hijha msejsa fuq il-kundizzjoni tal-propjeta' kif deskritta f'din ir-relazzjoni. Daħlu fl-istima it-tagħmir u aċċessorji, sakemm ma jintqalx mod ieħor. Ma sar ebda stħarriġ dwar l-użu attwali jew potenzjali ta' propjetajiet oħra fl-inħawi u li jistgħu jolqtu l-valur tal-propjeta' spezjonata. It-titolu tal-propjeta' spezjonata ma ġiex mistħarreg.

Il-valur attwali fuq is-suq huwa stmat fl-ammont ta' mijha u hamma u hamis in elf Ewro (€155,000).

21/07/2015

Data tal-ispezzjoni

17/08/2015

Data tar-relazzjoni

17/08/2015

Data tal-valutazzjoni u stima

Rapport b'Faxxiklu Fotografiku

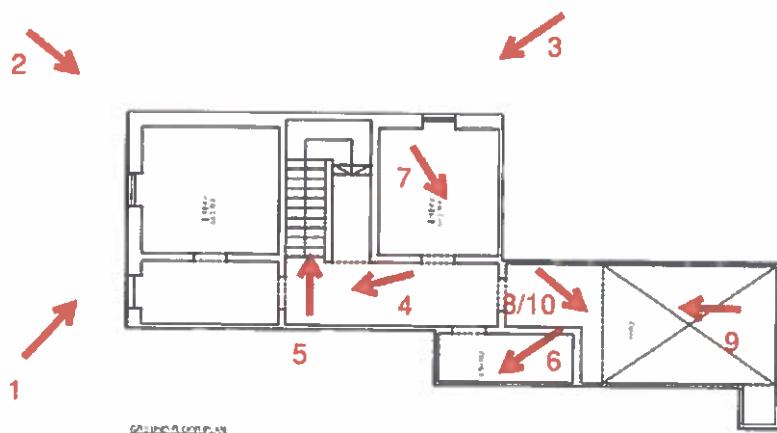
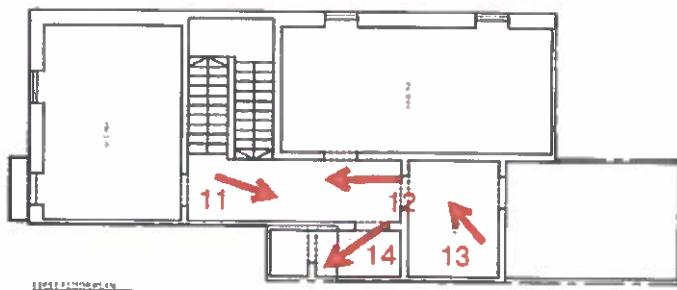
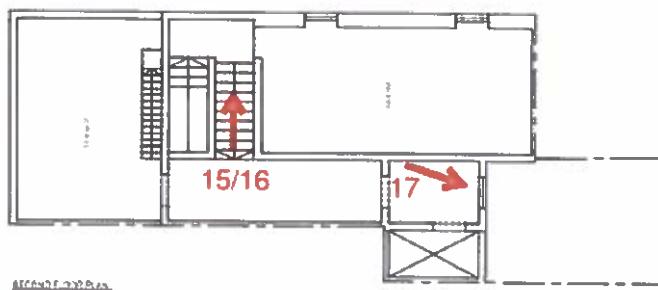
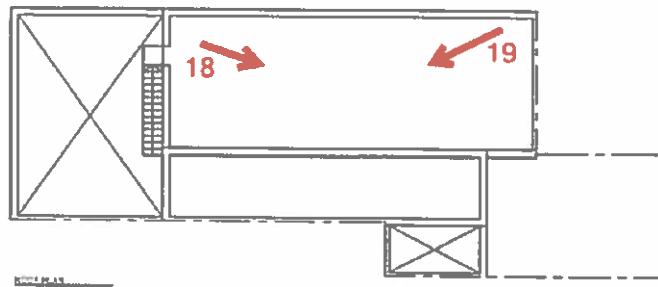
Progett Nru: W15011
Rapport Nru: W15011_RP05.03
Ref Qorti Civili.: Subbasta 15/15

Data: 17 ta' Settembru, 2015

Indirizz tal-Progett: 40, Triq George Borg Olivier, Rabat

IVAN MUSCAT

Architecture|Structural Engineering|Project Management
32/ 201, Ghar id-Dud Street, Sliema SLM1573 Malta
e-mail: perilivanmuscat@gmail.com mob: +356 7955 7777



Pjanti

IVAN MUSCAT

Architecture|Structural Engineering|Project Management

32/201, Ghar id-Dud Street, Sliema SLM1573 Malta
e-mail: peritivanmuscat@gmail.com mob: +356 7955 7777



Ritratt 1: veduta tal-faccata (Triq George Borg Olivier) Ritratt 2: dehra tal-faccata tal-kantuniera



Ritratt 3: dehra tal-faccata (Triq San Bastjan)



Ritratt 4: dehra ta' gewwa – entratura fis-sular t'isfel



Ritratt 5: dehra ta' gewwa – tarag



Ritratt 6: dehra ta' gewwa – kcina fis-sular t'isfel



Ritratt 7:dehra ta' gewwa – salott fis-sular t'isfel



Ritratt 8:dehra ta' gewwa – bitha fuq wara



Ritratt 9:dehra ta' gewwa – bitha fuq wara



Ritratt 10: dehra ta' gewwa – saqaf fuq il-logga tal-bitha fuq wara



Ritratt 11: dehra ta' gewwa – kuritur fl-ewwel sular



Ritratt 12: dehra ta' gewwa – kuritur fl-ewwel sular



Ritratt 13: dehra ta' gewwa – saqaf fuq il-kcina fl-ewwel sular



Ritratt 14: dehra ta' gewwa – banju fl-ewwel sular



Ritratt 15: dehra ta' gewwa – saqaf fuq l-indana tat-tarag



Ritratt 16: dehra ta' gewwa – tarag li jaghti ghall-kamra fl-ewwel sular intermedjarju



Ritratt 17: dehra ta' gewwa – saqaf fuq il-kcina fit-tieni sular



Ritratt 18: il-bejt



Ritratt 19: il-bejt

Projett Nru.: W15011
Ref.: W15011_RP02.01
Ref Qorti Ċivili.: Subbasta 15/15

17 ta' Settembru, 2015.

Għall-attenzjoni ta' dak li jkun.

Re: **Valutazzjoni ta' Propjeta' – Casa Vassallo, Hal Tartani Street, Rabat.**

B'dan ngħarraf li jien hawn taħt iffirmat Perit Arkitett u Inġinier Ċivili, spezzjonajt il-propjeta' hawn fuq imsemmija fil- 21 ta' Lulju, 2015, kif mitlub mill- Prim Awla tal-Qorti Ċivili fl'atti tas-Subbasta nru. 15/15 fl-ismijiet Michael Attard Ltd vs Anthony Vassallo et.

Din ir-Relazzjoni għandha tinqara u tiftiehem flimkien mal-mehmuż Rapport t'Ispezzjoni, ref. W15011_RP02.02 u r-rapport tal-faxxiklu fotografiku ref W15011_RP02.03.

Dan il-fond jikkonsisti f'maisonette fl-ewwel sular, kompletament maqtugħha għaliha, b'faċċati li jagħtu għal Triq Hal-Tartani , Triq San Trofim u Triq Nutar F. Catania. Id-dħul princiċiali jinsab ġewwa Triq Hal Tartani li hija deżinjata bħala triq t'accress lokali fi ħdan iż-żona residenzzjali tar-Rabat NWUS3 skont il-Pjanti Lokali għall-Majjistral, 'Strateġija ta' Trasport, Mappa 62 għar-Rabat' u 'Mappa 63 għall-Politika tar-Rabat'.

Id-dħul għall-fond isir mid-dħul princiċiali li jinsab fil-livell tat-triq ġewwa Triq Hal Tartani li jagħti għall-entrata princiċiali fis-sular t'isfel. Hemm bieb jagħti għall-garaxx fis-sular t'isfel li attwalment jintuża bħala 'showroom' tal-karozzi, bl-isem ta' 'Antoine's Garage' li, għall-finijiet ta' din il-valutazzjoni ta' propjeta' jitqies bħala propjeta' separata u mhux imdaħħla fil-valutazzjoni tal-maisonette hawn fuq imsemmija.

L-entrata għandha taraġ li jagħti għall-ewwel sular. L-ewwel sular għandu salott u kamra tal-pranzu konġunti, kċina bi spazju konġunt għall-kolazzjon u fejn wieħed joqgħod komdu, 2 kmamar tas-sodda doppji u banju. Taraġ separat jagħti għal kamra tal-ħasil fuq il-bejt.

Il-kmamar kollha għandhom twieqi li jħarsu għat-torq biswit b'mod li d-dawl naturali jippenetra ġewwa. Is-salott jagħti għal gallarija tal-ġebel.

Il-fond jinsab fi stat tajjeb u komplut sal-livell normali, inkluż aperturi tal-aluminju, kollu kemm hu b'arja kondizzjonata, banju u kċina kompletament mgħammra, u bl-aċċessorji kollha tal-elettriku u ilma. Il-fond igawdi mis-servizzi kollha u huwa magħdud mal-provvista tal-ilma tal-Gvern, is-sistema tad-draña tagħmel ma' dik pubblika, u s-sistema tal-elettriku ġejja minn dik nazzjonali. Is-servizzi kollha jinsabu f'servizz wieħed komuni intern f'xaft li jinsab biswit il-faċċata li tagħti għal Triq in-Nutar F. Catania. Tank tal-ilma jinsab fuq il-bejt, fuq il-kamra tal-ħasil.

IVAN MUSCAT

Architect|Structural Engineer|Project Manager

32/201, Ghar id-Dud Street, Sliema SLM1573 Malta
e-mail: peritivanmuscat@gmail.com mob: +356 7955 7777

Il-binja hija magħmula minn ħitan b'ġebel li jifilhu l-piż u minn blokki tal-konkrit rinfurzat. Il-propjeta' in kwistjoni hija mibnija fuq biċċa raba' tal-kej ta' madwar 160 metri kwadri.

Wara li għamilt personalment spezzjoni viżwali fuq il-post, niċċertifika li ġeneralment, il-kundizzjoni tal-binja hija waħda tajba, ħlief għal xi īxsara fis-saqaf tal-kamra tal-ħasil, indikattiva ta' sadid fir-rinfurzar tas-saqaf bir-riżultat ta' konkrit imxaqqaq.

Mill stħarriġ li sar fil MEPA , il -proprjetà tidher li għandha aktar minn 30 sena. Permessi tal-MEPA mhumiex disponibbli madankollu, mill-ispezzjoni viżwali mwettqa, mhemm xejn x'jindika li l-binja ma saritx skont ir-regolament tal-bini.

Wara li qist l-aspetti kollha l-jolqtu l-valur, bħal ma huma l-lok, daqs, kundizzjoni u l-livell ta' tagħmir, jiena nistma l-propjeta' fuq imsemmija, fl-istat attwali tagħha, b'valur fis-suq tieles ta' 220,000 Ewro.


Ivan Muscat A&CE

a sugġetti għal cens perpeture ta' 1m/100 (€2.33).
jis-sena.

 8/05/17

22 DEC 2015
Illum _____
Ippreżentata mill Perit Ivan Muscat +
bla dok/b _____ dokumenti

Rapport t'Access – Valutazzjoni u Stima ta' Projjeta'

Din ir-relazzjoni hija msejsa fuq aċċess fuq il-post magħmul bil-ġhan li ssir stima tal-propjeta', ibbażata fuq ir-rekwiżiti hekk kif preskritti bl-Istandards għall-Valutazzjoni ppubblikati mill- Kamra tal-Periti. Għandha x'taqsam mal-kundizzjoni ġenerali tal-fond deskritt hawn taħt. M'għandhiex titqies li tittieħed bħala, jew sostituzzjoni għal, spezzjoni formali strutturali tal-propjeta' li fiha sar aċċess.

Isem/ismijiet tal-Klient	Qorti Ċivili Fl-atti tas- Subbasta 15/15 fl-ismijiet: Michael Attard Ltd vs Mr Antoine Vassallo	ID Nru.
Indirizz tal-Klient	Qorti Ċivili	
Indirizz tal-propjeta' spezzjonata	Mr Antoine Vassallo - 'Casa Vassallo', Triq Hal-Tartani, Rabat	
Għan tal-Aċċess	Stima u valutazzjoni tal-propjeta' kif mitlub mill-Qorti Ċivili. Fl-atti tas- Subbasta 15/15 fl-ismijiet: Michael Attard Ltd vs Mr Antoine Vassallo	
Data tal-aċċess	21/07/15	
It-temp fil-ħin tal-aċċess	Xemxi	
Titolu (kif dikjarat mill-klient)	Liberu u frank iva / le Čens perpetwu iva / le Čens Ewr 2-33, fis-sena. Revidibbli iva / le Čens temporanju iva / le Čens Ewr _____ fis-sena. Revidibbli iva / le Żmien rimanenti _____ snin * mhux magħruf – preżunzzjoni ta' liberu u frank għall-finijiet ta' din l-istima	 8/05/17
Użu tal-fond	Residenzzjali	

Deskrizzjoni Ĝeneralji

Xorta ta' propjeta'	Maisonette fl-ewwel sular, kompletament maqtugħha għaliha		
Aspetti fiżiċċi	Faċċata	23	metri (Triq Hal-Tartani)
	Kejl tal-lok	163	metri kwadri
	Kejl komplessiv fuq barra	353	metri kwadri
Xorta ta' binja	ħitan li jifilhu l-piż u tavli tal-konkrit rinfurzat.		
Kemm ilha l-propjeta'	Mhux magħruf		

Deskrizzjoni tal-madwar	Il-fond jinsab gewwa triq t'acċess lokali fi ħdan iż-żona residenzzjali tar-Rabat NWUS3.
Karatteristiċi addizjonali (eż-veduti)	Ma japplikawx
Akkomodazzjoni	Entrata prinċipali fis-sular t'isfel b'taraġ għall-ewwel sular. L-ewwel sular għandu salott u kamra tal-pranzu konġunti, kċina bi spazju konġunt għall-kolazzjon u fejn wieħed joqgħod komdu, 2 kmamar tas-sodda doppji, banju u kamra tal-ħasil fuq il-bejt.

Konsiderazzjoni mill-aspett t'İppjanar

Bini ta' wara I- 1992	<p>Ježisti permess validu għall-iżvilupp? iva / le</p> <p>Jekk iva, indika n-numru tal-permess (ehmeż kopja tal-permess u tal-pjanti) PA _____</p> <p>Jekk iva, il-fond huwa mibni skont il-permess mogħti? iva / le</p> <p>Jekk le, id-diverġenzi jistgħu jiġu regolarizzati? iva / le</p>
Bini ta' qabel I- 1992	<p>Ježisti permess validu għall-iżvilupp? iva / le</p> <p>Jekk iva, indika n-numru tal-permess (ehmeż kopja tal-permess u tal-pjanti) PAPB _____</p> <p>Jekk iva, il-fond huwa mibni skont il-permess mogħti? iva / le</p> <p>Jekk le, id-diverġenzi jistgħu jiġu regolarizzati, inkella huwa mibni legalment (eż- Qabel I- 1968)? iva</p>
Regolamenti Sanitarji	<p>Bitħi interni ma japplikax</p> <p>Bitħha fuq gewwa ma japplikax</p> <p>Qarquċa tal-ġemb ma japplikax</p>
Jekk id-diverġenzi <u>jistgħu jiġi regolarizzati</u> , kemm tistma li dan jiġi jiswa?	Mill stħarriġ li sar fil MEPA , il -proprjetà tidher li għandha aktar minn 30 sena. Permessi tal-MEPA mhumiex disponibbli madankollu, mill-ispezzjoni viżwali mwettqa, mhemm xejn x'jindika li l-binja ma saritx skont ir-regolament tal-bini.
Jekk id-diverġenzi <u>ma jistgħux jiġi regolarizzati</u> , kemm tikkalkola li għandu jonqos il-valur fuq is-suq?	
Hemm xi avviż t'infurzar jew twaqqif fuq il-propjeta' jew lok? Ghid jistax jitranġa, u kkalkola l-impatt fuq l-ispejjeż.	Le

- Aspetti fl-Užu tal-Energija

Čertifikat fl-Užu tal-Energija Nru.	Ježisti Čertifikat validu għall-iżvilupp fl-Užu tal-Energija? _____ -iva / le
	Numru _____
	Validu sa' _____
	Emissjonijiet CO2 _____ Kg ta' CO2 għal kull metru kwadru fis-sena
	Konsum t'enerġija _____ siegħa Kilo Watt għal kull metru kwadru fis-sena
Kummenti	mhemmx

Fuq barra

Spezzjoni tal-qagħda ġenerali fuq barra tal-propjeta' saret biss mis-sular t'isfel. Ebda pedamenti ma nfetħu biex jiġu eżaminati. Id-dranaġġ gie eżaminat biss safejn raġonevolment dan seta' jsir.

II-bejt u d-dranagg

Kisi tal-bejt	Membrani għal kontra l-ilma
Dranaġġ għall-ilma tax-xita	Kontrabejt magħmul biex l-ilma tax-xita jiskorri għal ġewwa pajp li jinsab fix-xaft komuni
Gandotti, downpipes, gullies u drenaġġ għall-ilma tax-xita	'Downpipes' li jinsabu fix-xaft intern komuni
Skart maħmuġ u dranaġġ	Imqabbad mas-sistema komuni tad-dranaġġ

Hitan ewljeni

Qagħda tal-materjal fil-hitan u fl-ippuntar	Wara spezzjoni viżwali, il-qagħda tal-materjal fil-ħitan u fl-ippuntar jidhru fi stat tajjeb ta' manutenzjoni.
Čaqliq strutturali	Xejn <input checked="" type="checkbox"/> Xejn serju <input type="checkbox"/> Gravi <input type="checkbox"/> ara t-Taqsima għall-Aspetti Strutturali
Saffi għal kontra l-umdita'	Ma jidhrux
Frejms tat-twiegħi u injam estern	Aperturi tal-aluminju kulur id-deheb
Finituri fuq barra	Ġebel

Partijiet komuni

Livell ta' finitura	Ma japplikax
Dħul princiċali	Ma japplikax
Spejjeż u miżati għall-manutenzjoni	Ma japplikax
Lift	Ma japplikax
Xogħolijiet indispensabbi li għandhom isiru	Ma japplikax

Fuq ġewwa

Spezzjoni viżwali tal-qagħda ġenerali fuq ġewwa tal-propjeta' saret mis-sular t'isfel u mill-ispazji aċċessibbli fuq il-bejt. "Flooring" jirreferi ghall-wiċċ ta' fuq nett tal-art. Il- flooring taħt it-twapel fissi, il- linoleum, u affarrijiet oħra simili ma' ġewx eżaminati.

Soqfa, ħitan u diviżorji (umdità, tmermir, moffa, etc)	Ħitan u soqfa imkaħħla u miżbugħha.
Sistema tal-elettriku	Il-fond mgħammar b'sistema tal-elettriku mqabbda mal-mejns tal-gvern.
Pavimentar (umdita', moffa u kamla, etc.)	In segwitu għal spezzjoni viżwali, mhemm ebda sinjal t'umdita'.
Twaħħil fiss, inkluži twaħħil fiss fl- armarji u fittings tal-kċina (kamla, taħsir, u difetti oħra li jiproduċi l-injam)	Kċina mgħammra b'kollo u bibien interni tal-injam.
Sistema idrawlika u aċċessorji sanitarji	Il-fond huwa mgħammar b'sistema idrawlika u b'aċċessorji sanitarji.
Sistemi għall-ilma shun, ġħat-tiġi u ksiħ tal-ilma	Heater tal-ilma tal-elettriku u arja kundizzjonata
Ilquġi (kumment ġenerali fuq dawk il-partijiet li jidhru biss)	Jekk hemm, ma jidhru
Spazji fuq il-bejt (fejn dawn huma faċilment aċċessibbli)	Fuq il-bejt tqiegħdu membrani għal kontra l-ilma

Kantini u nħawi ta' taħt (umdita', moffa, rot, eċċ.)	Mhux applikabbli
---	------------------

Servizzi

Servizzi li huma aċċessibbli faċiżment **biss** ġew spezjonati **viżwalment**. Ma saru ebda eżamijiet.

Provvida tal-ilma	Mill-main <input checked="" type="checkbox"/>
	Oħrajn <input type="checkbox"/>
Sistema għall-ilma maħmuġ	Sistema komuni tad-draġġ <input checked="" type="checkbox"/>
	Oħrajn <input type="checkbox"/>
Elettriku	Grid nazzjonali <input checked="" type="checkbox"/>
	Oħrajn <input type="checkbox"/>
Oħrajn (arja kundizzjonata, generatur, energija solari, pannelli fotovoltaici)	Arja kondizzjonata

Is-Sit u l-Binjal fuq barra

Id-difetti principali misjuba fil-garaxxijiet u fil-binjal fuq barra, fil-ħitan tal-appoġġ u xtiebi, mogħdiji u passaġġi kienu dawn li ġejjin.

Garaxxijiet u bini fuq barra	xejn
Is-sit, inkluż ħitan t'appoġġ, passaġġi u mogħdiji	xejn
Aspetti ambjentali, inkluż barrieri, eċċ.	xejn
Pixxina, riżervwar, bjar, kmamar tal-pompi, eċċ.	xejn

Aspetti Strutturali

Il-partijiet li huma faċiżment aċċessibbli **biss** ġew spezjonati **viżwalment**. Ma saru ebda testijiet. Ġew senjalati d-difetti strutturali principali, b'indikazzjoni jekk tali difetti humiex normali f'binja ta' din ix-xorta u zmien. Fil-kummenti jingħad jekk hux meħtieġ aktar testijiet minn speċjalisti jew konsulent.

Pedamenti	Ma ġewx spezjonati	Irrakkomandat test speċjalizzat?
		-Iva / Le
ħitan	Jidhru fi stat tajjeb ta' manutenzjoni	-Iva / Le

Soqfa	Indikazzjoni ta' sadid fit-twavel tal-konkrit tal-bejt ta' fuq it-taraġ li jagħti għall-bejt. Aktar stħarriġ ta' prova qerrieda jinħtieg sabiex jiġi stabilit ix-xorta ta' ħsara.	Iva/ Le
Bini separat u fuq barra	Mhux applikabbli	Iva/ Le

Notamenti

- Is-sular t'isfel tal-istess binja attwalment qed jintuża bħala showroom tal-karozzi, bl-isem ta' 'Antoine's Garage' li ma jiffurmax parti minn din l-ispezjoni u stima ta' propjeta'.
- Il-propjeta' tinsab f'żona identifikata bħala 'NWUS 1' deżinjata bħala żona ta' žvilupp b'limitazzjoni fl-gholi tal-bini ta' tlett sulari flimkien ma' semi-basement ta' 6 filati. Dan skont il-pjan lokali għall-majjistral – għoli fil-binja ġewwa r-Rabat.

Ma sar ebda stħarriġ fil-fond spezjonat sabiex jiġu stabiliti xi sustanzi tossici, perikolużi jew ta' ħsara. Kwalunkwe tikxif potenzjali ta' sustanzi bħal dawk jaf ikollu impatt qawwi fuq il-valur.

Wettaqna ndaqini ħafifa fl-istruttura tal-binja. Ma spezjonajniex dawk l-inħawi fil-propjeta' li mhuma mgħottija, mhux mikxuha jew inaċċessibbli, u dawk l-inħawi tqiesu li huma fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. Ma nistgħu ngħidu xejn dwar il-kundizzjoni ta' dawk l-inħawi mhux spezjonati, u din ir-relazzjoni għandha tiftiehem daqslikieku tikkonvalida l-integrita' tal-istruttura jew kompożizzjoni tal-binja.

Valur attwali fuq is-suq tal-propjeta'

It-tifsira ta' Valur fuq is-Suq hija msejsa fuq l-Istandards Ewropej għall-Valutazzjoni, 2009, edizzjoni sitta, ippubblikati mill-Assocjazzjoni tal-Grupp Ewropew ta' Stimaturi (TEGoVA).

Il-Valur fuq is-Suq, sakemm xort'oħra preskritt bil-liġi, huwa mfisser bħala:

"L-ammont stmat li bih il-propjeta' għandha tgħaddi minn id għal id fil-jum tal-valutazzjoni bejn bejjiegħ u xerrej volontarji fit-it li xejn distakkati wara reklamar xieraq fejn il-partijiet individwalment imxew b'tagħrif, b'mod prudenti u mingħajr ebda sfurzar."

L-istima hija valida fil-jum tal-ispezzjoni. Hijha msejsa fuq il-kundizzjoni tal-propjeta' kif deskritta f'din ir-relazzjoni. Daħlu fl-istima it-tagħmir u aċċessorji, sakemm ma jintqalx mod ieħor. Ma sar ebda stħarriġ dwar l-użu attwali jew potenzjali ta' propjetajiet oħra fl-inħawi u li jistgħu jolqtu l-valur tal-propjeta' spezjonata. It-titolu tal-propjeta' spezjonata ma ġiex mistħarreġ.

Il-valur attwali fuq is-suq huwa stmat fl-ammont ta' mitejn u għoxrin elf Ewro (€220,000).

21/07/2015

Data tal-ispezzjoni

17/08/2015

Data tar-relazzjoni

17/08/2015

Data tal-valutazzjoni u stima

Rapport b'Faxxiklu Fotografiku

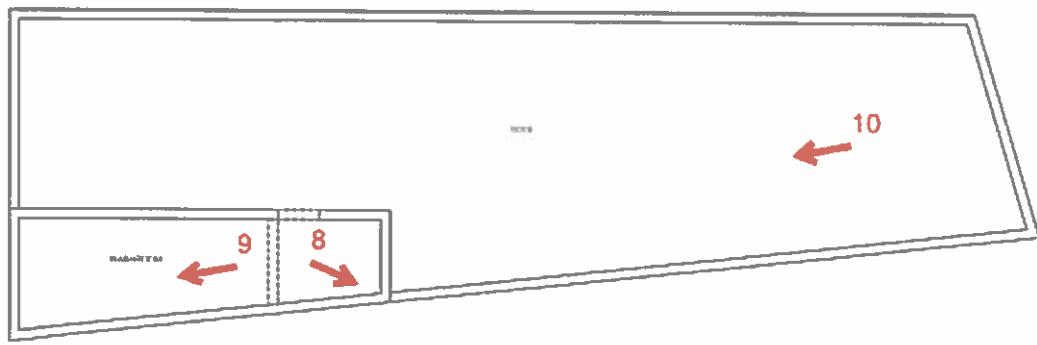
Progett Nru: W15011
Rapport Nru: W15011_RP02.03
Civil Court Ref.: Subbasta 15/15

Data: 17 ta' Settembru, 2015

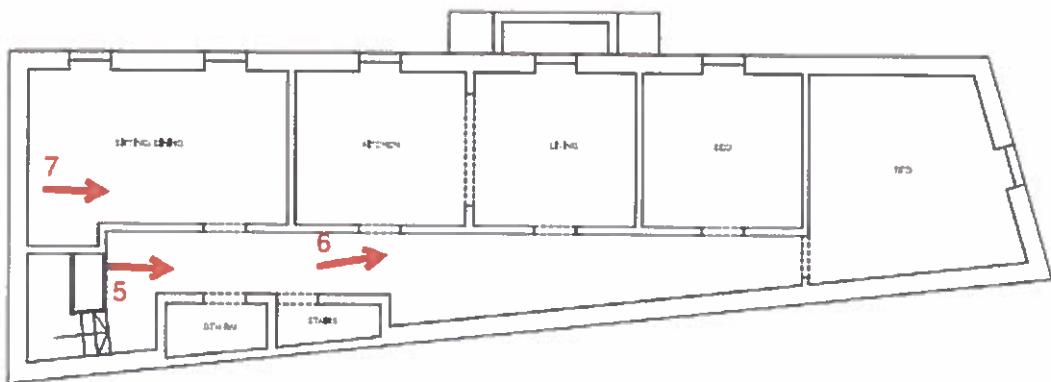
Indirizz tal-Progett: Casa Vassallo, Triq Hal Tartani, Rabat

IVAN MUSCAT

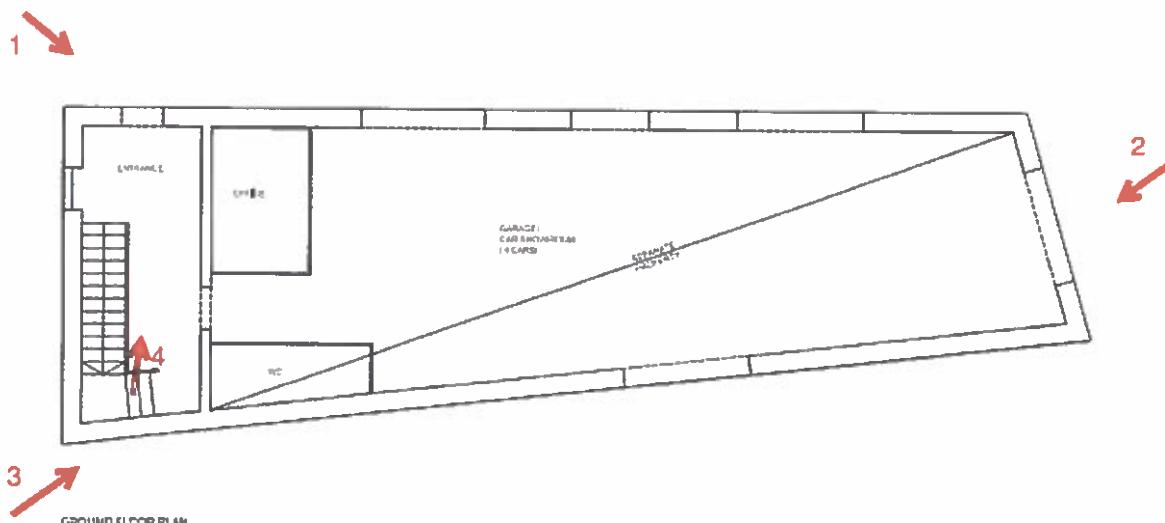
Architecture|Structural Engineering|Project Management
32/ 201, Ghar id-Dud Street, Sliema SLM1573 Malta
e-mail: peritivanmuscat@gmail.com mob: +356 7955 7777



ROOF PLAN



FIRST FLOOR PLAN



GROUND FLOOR PLAN

Pjanti tas-sulari



Ritratt 1: dehra tat-triq (Triq Hal Tartani)



Ritratt 2: dehra tat-triq (Triq San Trofim)



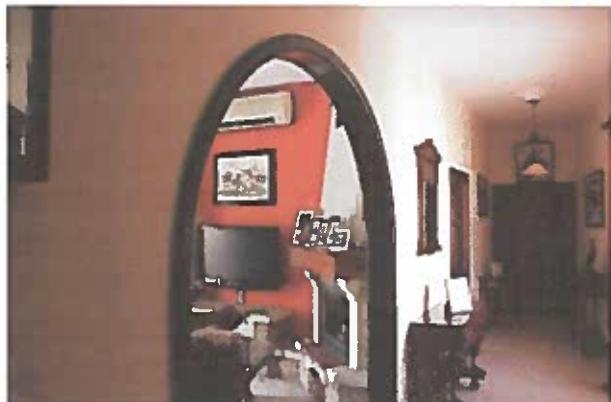
Ritratt 3: dehra tat-triq (Triq Notary F. Catania)



Ritratt 4: dħul princiċiali fil-livell tat-triq



Ritratt 5: kuriżur fil-livell 1



Ritratt 6: kuriżur fil-livell 1



Ritratt 7: salott u kamra tal-pranzu konġunti



Ritratt 8: taraġ li jagħti għal fuq il-bejt



Ritratt 9: īxsara fis-saqaf tat-taraġ li jagħti għal fuq il-bejt



Ritratt 10: kamra tal-hasil fuq il-bejt



Ritratt 11: il-bejt

Progett Nru.: W15011
Ref.: W15011_RP03.01
Ref Qorti Civili.: Subbasta 15/15

17 ta' Settembru, 2015

Għall-attenzjoni ta' dak li jkun

Re: **Valutazzjoni ta' Propjeta' – 'Antoine's Garage', Triq San Trofim, Rabat**

B'dan nikkonferma li jien hawn that iffirmat Perit, Arkitett u Inginier Civili, spezzjonajt il-propjeta' fuq imsemmija fil-21 ta' Lulju, 2015, kif mitlub mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl'atti tas-Subbasta nru. 15/15 fl-ismijiet Michael Attard Ltd vs Anthony Vassallo et.

Din ir-relazzoni għandha tiftiehem u tingara flimkien mar-rapport t'ispezzjoni mehmuz ref. W15011_RP03.02 u r-rapport bil-faxxiklu tar-ritratti ref. W15011_RP03.03.

Il-propjeta' attwalment tintuza bhala fond ta' bejgh bl-imnut, fix-xorta ta showroom tal-karozzi u negożjant tal-vetturi. Tinstab fi hdan iz-zona residenzzjali tar-Rabat NWUSS3, fil-livell tat-triq sottostanti għal mezzanin fuq l-ewwel sular, b'faccati li jagħtu fuq tlett toroq, jigifieri Triq Hal-Tartani Street, Triq San Trofim u Triq Nutar F. Catania.

Id-dħul principali jinsab fi Triq San Trofim. L-access għall-karozzi huwa permezz ta' zewg bibien wisa' ta' garaxx fi Triq San Trofim u Triq Nutar F. Catania. Il-fond igawdi wkoll minn tlett itwieqi għall-wirja li jagħtu għal fuq Triq Hal Tartani. Bieb separat jagħti għad-dħul principali ta' 'Casa Vassallo' fil-livell tat-triq, li, għall-finijiet ta' din il-valutazzjoni ta' propjeta' titqies bhala propjeta' separata u mhiex imdahħla fil-valutazzjoni tal-garaxx fuq imsemmi.

Il-propjeta' għandha kejl ta' cirka 133 metri kwadri u magħmula minn showroom t'erba karozzi, ufficiju u gabinett.

Il-fond huwa f'kundizzjoni tajba u b'finituri normali, inkluz aperturi tal-aluminju kulur id-deheb, arja kundizzjonata, gabinett mghammar b'kollo, u bl-accessorji kollha idrawlici u elettrici. Finituri fuq gewwa jinkludu pavimenti u hitan miex b'madu tac-ceramika tal-art u tal-hajt, saqaf sospiz mibni skont madu normali tas-soqfa 60cm x 60cm u divizorji tal-aluminju sabiex intghamlet id-dawra tal-ufficju.

Il-binja hija magħmula minn hitan tal-gebel li jiflah il-piz u minn soqfa tal-konkrit rinfurzat, inkluz travi li jserrhu l-mezzanin sovrastanti. Il-hitan fuq barra jidħru li huma tal-gebel b'zewg qoxriet. Dan il-fond huwa mibni fuq art tal-kejl ta' cirka 133 metri kwadri.

Wara spezzjoni vizwali, niccertifika li l-qaghda generali tal-binja hija kollox ma' kollox tajba.

IVAN MUSCAT

Architect|Structural Engineer|Project Manager

32/ 201, Ghar id-Dud Street, Sliema SLM1573 Malta
e-mail: peritivanmuscat@gmail.com mob: +356 7955 7777

Mill stħarriġ li sar fil MEPA , il-proprietà tidher li għandha aktar minn 30 sena. Permessi tal-MEPA mħumiex disponibbli u meta jitqies li l-proprietà tinsab f'żona residenzjali tar-Rabat, wieħed jiġi jassumi li l-proprietà kienet mibnija bħala garaxx għal karozzi li jiffurma parti mill-fond residenzjali fuq imsemmi u mhux bħala stabbiliment kummerċjali. Għalhekk , għall-finijiet ta' din il-valutazzjoni , il-proprietà qed tiġi kkunsidrata bħala garaxx li tifforma parti mill-fond residenzjali fuq imsemmi.

Ikkunsidrati l-aspetti kollha li jolqtu l-valur, bhal ma huma l-lok, daqs, kundizzjoni u livell ta' finitura, jien nistma l-fond fuq imsemmi, fl-istat attwali tieghu, għall-valur fuq is-suq liberu ta' 135,000ewro.


Ivan Muscat A&CE

*a sugħġi għal ċens perpetru ta' Lm 1.00 (€ 2.33)
per-sena.*

 8/05/17

22 DEC 2015

Il-lum _____
Ippreżentata mill-Perit Ivan Muscat dokumenti
bla dok/b _____

Rapport t'Access – Valutazzjoni u Stima ta' Propjeta'

Din ir-relazzjoni hija msejsa fuq aċċess fuq il-post magħmul bil-għan li ssir stima tal-propjeta', ibbażata fuq ir-rekwiżiti hekk kif preskritti bl-Istandards għall-Valutazzjoni ppubblikati mill-Kamra tal-Periti. Għandha x'taqsam mal-kundizzjoni ġenerali tal-fond deskrirt hawn taħt. M'għandhiex titqies li tittieħed bħala, jew sostituzzjoni għal, spezzjoni formali strutturali tal-propjeta' li fiha sar aċċess.

Isem/ismijiet tal-Klijent	Qorti Ċibili Fl-atti tas- Subbasta 15/15 fl-ismijiet: Michael Attard Ltd vs Mr Antoine Vassallo	ID Nru.
Indirizz tal-Klijent	Qorti Ċibili	
Indirizz tal-propjeta' spezzjonata	'Antoine's Garage', Triq San Trofim, Rabat	
Għan tal-Aċċess	Stima u valutazzjoni tal-propjeta' kif mitlub mill-Qorti Ċibili. Fl-atti tas- Subbasta 15/15 fl-ismijiet: Michael Attard Ltd vs Mr Antoine Vassallo	
Data tal-aċċess	21/07/15	
It-temp fil-ħin tal-aċċess	Xemxi	
Titolu (kif dikjarat mill-klijent)	Liberu u frank iva / le Čens perpetwu iva / le Čens Ewr 2-33 fis-sena. Revidibbli iva / le Čens temporanju iva / le Čens Ewr _____ fis-sena. Revidibbli iva / le Żmien rimanenti _____ snin * mhux magħruf – preżunzjoni ta' liberu u frank għall-finijiet ta' din l-istima	 8/05/17.
Użu tal-fond	Post ta' bejgh bl-imnut – showroom tal-karozzi u negozjant fil-vetturi.	

Deskrizzjoni ġenerali

Xorta ta' propjeta'	Garaxx livell mat-triq, attwalment uzat bhala showroom tal-karozzi		
Aspetti fiziċċi	Faċċata	5.60	metri (St Trophimus Street)
	Kejl tal-lok	133	metri kwadri
	Kejl komplessiv fuq barra	133	metri kwadri
Xorta ta' binja	Hitan li jifilhu l-piż u soqfa tal-konkrit rinfurzat.		
Kemm ilha l-propjeta'	Mhux magħruf		

Deskrizzjoni tal-madwar	Il-fond jinsab ġewwa triq t'aċċess lokali fi ħdan iż-żona residenzzjali tar-Rabat NWUS3.
Karatteristiċi addizjonali (eż. veduti)	Ma applikawx
Akkomodazzjoni	Din il-propjeta' livell mat-triq attwalment tospita showroom b'wisa' t'erba karozzi, ufficju u gabinett. Aperturi esterni jagħtu għal fuq Triq Hal Tartani , Triq San Trofim, u Triq Nutar F. Catania . Hemm access intern ukoll għal 'Casa Vassallo'.

Konsiderazzjoni mill-aspett t'ippjanar

Bini ta' wara I- 1992	<p>Ježisti permess validu għall-iżvilupp?</p> <p>Jekk iva, indika n-numru tal-permess (ehmeż kopja tal-permess u tal-pjanti)</p> <p>PA _____</p> <p>Jekk iva, il-fond huwa mibni skont il-permess mogħti?</p> <p>Jekk le, id-diverġenzi jistgħu jiġu regolarizzati?</p>	iva / le
Bini ta' qabel I- 1992	<p>Ježisti permess validu għall-iżvilupp?</p> <p>Jekk iva, indika n-numru tal-permess (ehmeż kopja tal-permess u tal-pjanti)</p> <p>PAPB _____</p> <p>Jekk iva, il-fond huwa mibni skont il-permess mogħti?</p> <p>Jekk le, id-diverġenzi jistgħu jiġu regolarizzati, inkella huwa mibni legalment (eż. Qabel I- 1968)?</p>	iva / le
Regolamenti Sanitarji	<p>Bitħi interni ma applikax</p> <p>Bitħha fuq ġewwa ma applikax</p> <p>Qarquċa tal-ġemb ma applikax</p>	
Jekk id-diverġenzi <u>jistgħu jiġi regolarizzati</u> , kemm tistma li dan jiġi jiswa?	Mill stħarrig li sar fil MEPA , il-proprietà tidher li għandha aktar minn 30 sena. Permessi tal-MEPA mhumiex disponibbli u meta jitqies li l-proprietà tinsab f'żona residenzzjali tar-Rabat, wieħed jista jassumi li l-proprietà kienet mibnija bħala garaxx għal karozzi li jiffurma parti mill-fond residenzzjali fuq imsemmi u mhux bħala stabbiliment kummerċjali. Għalhekk , għall -finijiet ta 'din il-valutazzjoni , il-proprietà qed tigi kkunsidrata bħala garaxx li tifforma parti mill-fond residenzzjali fuq imsemmi.	
Jekk id-diverġenzi <u>ma jistgħux jiġi regolarizzati</u> , kemm tikkalkola li għandu jonqos il-valur fuq is-suq?		
Hemm xi avviż t'infurzar jew twaqqif fuq il-propjeta' jew lok? Ghid jistax jitranġa, u kkalkola l-impatt fuq l-ispejjeż.	Le	

Aspetti fl-Užu tal-Enerġija

Certifikat fl-Užu tal-Enerġija Nru.	Ježisti Čertifikat validu għall-iżvilupp fl-Užu tal-Enerġija? _____ -iva / le
	Numru _____
	Validu sa _____
	Emissjonijiet CO2 _____ Kg ta' CO2 għal kull metru kwadru fis-sena
	Konsum t'enerġija _____ siegħa Kilo Watt għal kull metru kwadru fis-sena
Kummenti	mhemmx

Fuq barra

Spezzjoni tal-qagħda ġenerali fuq barra tal-propjeta' saret biss mis-sular t'isfel. Ebda pedamenti ma nfetħu biex jiġu eżaminati. Id-dranagg ġie eżaminat biss safejn raġonevolment dan seta' jsir.

Il-bejt u d-dranaġġ

Kisi tal-bejt	ma japplikax
Dranaġġ għall-ilma tax-xita	ma japplikax
Gandotti, <i>downpipes</i> , <i>gullies</i> u drenaġġ għall-ilma tax-xita	Pajpjiet tad-dranagg li jinsabu fix-xaft komuni ntern.
Skart maħmuġ u dranaġġ	Imqabba mas-sistema komuni tad-dranagg

Hitan ewljeni

Qagħda tal-materjal fil-hitan u fl-ippuntar	Fuq gewwa, il-hitan huma miksija bil-madum. Fuq barra, il-filati t'isfel huma miksija bl-irham. Wara spezzjonai vizwali, il-materjal u finitura tal-hitan jidhru fi stat tajjeb ta' manutenzjoni.
Čaqliq strutturali	Xejn <input checked="" type="checkbox"/> Xejn serju <input type="checkbox"/> Gravi <input type="checkbox"/> ara t-Taqsima għall-Aspetti Strutturali
Saffi għal kontra l-umdita'	Jekk preżenti, mhux viżibbli. Hitan huma miksija bil-madum internament u miksi bl-irham esternament.
Frejms tat-twiegħi u injam estern	Aperturi tal-aluminju kulur id-deheb
Finituri fuq barra	Gebel, b'filati t'isfel miksija bl-irham

Partijiet komuni

Livell ta' finitura	Ma japplikax
Dħul princiċiali	Ma japplikax
Spejjeż u miżati għall-manutenzjoni	Ma japplikax
Lift	Ma japplikax
Xogħolijiet indispensabbi li għandhom isiru	Ma japplikax

Fuq ġewwa

Spezzjoni viżwali tal-qagħda ġenerali fuq ġewwa tal-propjeta' saret mis-sular t'isfel u mill-ispazji aċċessibbli fuq il-bejt. "Flooring" jirreferi għall-wiċċ ta' fuq nett tal-art. Il- flooring taħt it-twapel fissi, il- linoleum, u affarrijiet oħra simili ma gewx eżaminati.

Soqfa, hitan u diviżorji (umdità, tmermir, moffa, etc)	Saqaf sospiz (b'madu tax-xorta 60cm x 60cm) Hitan mikxi ja b'madu ceramiku tal-hitan Wara spezzjoni vizwali, mhemm ebda sinjal ta' umdita'.
Sistema tal-elettriku	Il-fond mgħammar b'sistema tal-elettriku mqabbda mal-mejns tal-gvern.
Pavimentar (umdita', moffa u kamla, etc.)	Madum tal-art tac-ceramika. In segwitu għal spezzjoni viżwali, mhemm ebda sinjali t'umdita'.
Twaħħil fiss, inkluži twaħħil fiss fl- armarji u fittings tal-kċina (kamla, taħsir, u difetti oħra li jipprodu i-l-injam)	Id-dawra tal-ufficju hija magħmula permezz ta' diviżorji interni tal-aluminju hafif.
Sistema idrawlika u aċċessorji sanitarji	Il-fond huwa mgħammar b'sistema idrawlika u b'aċċessorji sanitari.
Sistemi għall-ilma shun, ġħat-tiġi u ksiħ tal-ilma	Arja kundizzjonata
Ilqugħ (kumment ġenerali fuq dawk il-partijiet li jidhru biss)	Il-hitan fuq barra jidhru li huma tal-gebel b'zewg iqxur.
Spazji fuq il-bejt (fejn dawn huma faċilment aċċessibbli)	Mhux applikabbi

Kantini u nħawi ta' taħt (umdita', moffa, rot, e <input checked="" type="checkbox"/>)	Mhux applikabbli
---	------------------

Servizzi

Servizzi li huma aċċessibbli faċilment biss ġew spezjonati viżwalment. Ma saru ebda eżamijiet.

Provista tal-ilma	Mill-main
	Oħrajn <input type="checkbox"/>
Sistema għall-ilma maħmuġ	Sistema komuni tad-dranagg <input checked="" type="checkbox"/>
	Oħrajn <input type="checkbox"/>
Elettriku	Grid nazzjonali <input checked="" type="checkbox"/>
	Oħrajn <input type="checkbox"/>
Oħrajn (arja kundizzjonata, generatur, energija solari, pannelli fotovoltaici)	Arja kundizzjonata

Is-Sit u l-Binjal fuq barra

Id-difetti prinċipali misjuba fil-garaxxijiet u fil-binjal fuq barra, fil-ħitan tal-appoġġ u xtiebi, mogħdiji u passaġġi kienu dawn li ġejjin.

Garaxxijiet u bini fuq barra	xejn
Is-sit, inkluż ħitan t'appoġġ, passaġġi u mogħdiji	xejn
Aspetti ambjentali, inkluż barrieri, ecc.	xejn
Pixxina, riżervwar, bjar, kmamar tal-pompi, ecc.	xejn

Aspetti Strutturali

Il-partijiet li huma faċilment aċċessibbli biss ġew spezjonati viżwalment. Ma saru ebda testijiet. Ĝew senjalati d-difetti strutturali prinċipali, b'indikazzjoni jekk tali difetti humiex normali f'binja ta' din ix-xorta u żmien. Fil-kummenti jingħad jekk hux meħtieġ aktar testijiet minn speċjalisti jew konsulenti.

Pedamenti	Ma ġewx spezjonati	Irrakkomandat test speċjalizzat?
		-Iva / Le
ħitan	Jidhru fi stat tajjeb ta' manutenzjoni	-Iva / Le

Soqfa	Ceiling above suspended ceiling not inspected	Iva/ Le
Bini separat u fuq barra	Mhux applikabbi	Iva/ Le

Notamenti

- Din il-propjeta' hija sottostanti ghal 'Casa Vassallo' li hija mezzanin kompletament maqtugh ghalih fuq l-ewwel sular. Hemm bieb li jaghti għad-dħul tal-entrata t'isfel ta' Casa Vassallo min 'Antoine's Garage'. B'danakollu, Casa Vassallo ma tagħmilx parti minn din l-ispezzjoni u valutazzjoni ta' propjeta'. 'Casa Vassallo' kienet soggetta għal valutazzjoni separata ta' propjeta'.
- Din il-propjeta tinsab f'zona identifikata bhala iz-zona residenzzjali tar-Rabat 'NWUS3'. Dan skont il-Pjani Lokali ghall-Majjistral, Politika għar-Rabat Mappa 63.

Ma sar ebda stħarriġ fil-fond spezjonat sabiex jiġu stabiliti xi sustanzi tossiċi, perikolużi jew ta' īxsara. Kwalunkwe tikrif potenzjali ta' sustanzi bħal dawk jaf ikollu impatt qawwi fuq il-valur.

Wettaqna ndagini ħafifa fl-istruttura tal-binja. Ma spezjonajniex dawk l-inħawi fil-propjeta' li mhuma mgħottija, mhux mikxuha jew inażċċessibbli, u dawk l-inħawi tqiesu li huma fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. Ma nistgħu ngħidu xejn dwar il-kundizzjoni ta' dawk l-inħawi mhux spezjonati, u din ir-relazzjoni għandha tiftiehem daqslikieku tikkonvalida l-integrità tal-istruttura jew kompożizzjoni tal-binja.

Valur attwali fuq is-suq tal-propjeta'

It-tifsira ta' Valur fuq is-Suq hija msejsa fuq l-Istandards Ewropej għall-Valutazzjoni, 2009, edizzjoni sitta, ippubblikati mill-Assocjazzjoni tal-Grupp Ewropew ta' Stimaturi (TEGoVA).

Il-Valur fuq is-Suq, sakemm xort'oħra preskritt bil-liġi, huwa mfisser bħala:

"L-ammont stmat li bih il-propjeta' għandha tgħaddi minn id għal id fil-jum tal-valutazzjoni bejn bejjiegħ u xerrej volontarji fiti li xejn distakkati wara reklamar xieraq fejn il-partijiet individwalment imxew b'tagħrif, b'mod prudenti u mingħajr ebda sfurzar."

L-istima hija valida fil-jum tal-ispezzjoni. Hijha msejsa fuq il-kundizzjoni tal-propjeta' kif deskritta f'din ir-relazzjoni. Dahlu fl-istima it-tagħmir u aċċessorji, sakemm ma jintqalx mod ieħor. Ma sar ebda stħarriġ dwar l-użu attwali jew potenzjali ta' propjetajiet oħra fl-inħawi u li jistgħu jolqtu l-valur tal-propjeta' spezjonata. It-titolu tal-propjeta' spezjonata ma ġiex mistħarreg.

Il-valur attwali fuq is-suq huwa stmat fl-ammont ta' mijha hamsa u tletin elf Ewro (€135,000).

21/07/2015

Data tal-ispezzjoni

17/08/2015

Data tar-relazzjoni

17/08/2015

Data tal-valutazzjoni u stima

Rapport bil-Faxxiklu Fotografiku

Progett Nru.: W15011
Rapport Nru: W15011_RP03.03
Civil Court Ref.: Subbasta 15/15

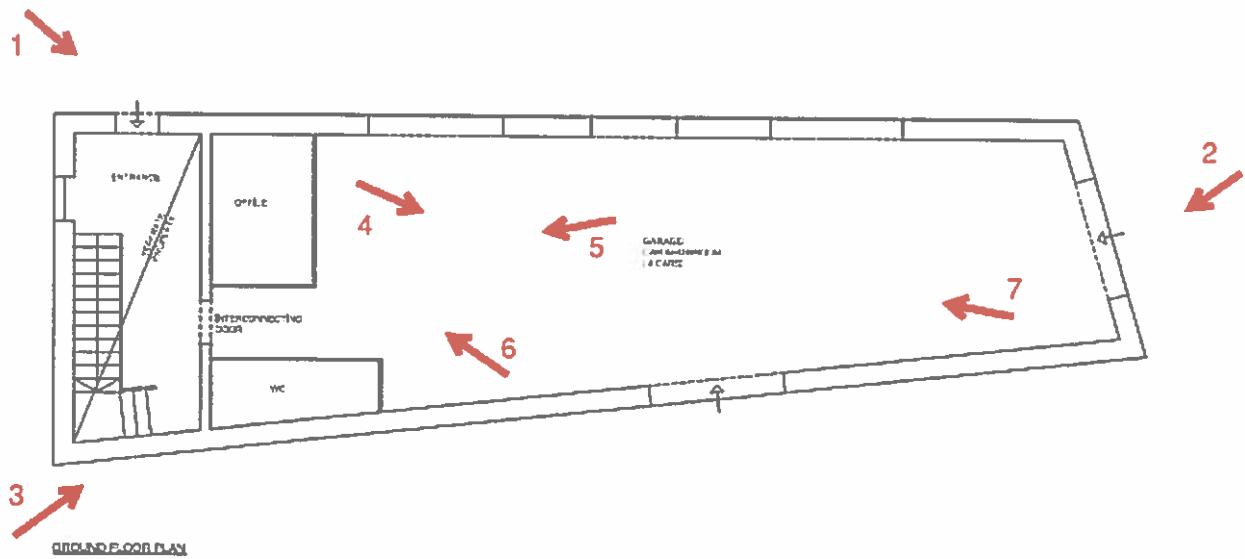
Data: 17 ta' Settembru, 2015

Indirizz tal-Progett: 'Antoine's Garage', Triq San Trofimu, Rabat

IVAN MUSCAT

Architecture|Structural Engineering|Project Management

32/ 201, Ghar id-Dud Street, Sliema SLM1573 Malta
e-mail: perilivanmuscat@gmail.com mob: +356 7955 7777



Pjanta tas-sular



Ritratt 1: veduta tal-faccata (Trik Hal Tartani)



Ritratt 2: veduta tal-faccata (Trik San Trofim)



Ritratt 3: veduta tal-faccata (Triq Notary F. Catania)



Ritratt 4: dehra ta' gewwa – showroom tal-karozzi



Ritratt 5: dehra ta' gewwa – bieb li jaghti ghal 'Casa Vassallo'



Ritratt 6: dehra ta' gewwa – ufficju tax-showroom



Ritratt 7: dehra ta' gewwa – showroom tal-karozzi