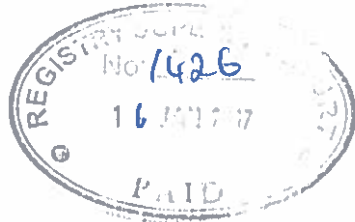


FIL-QORTI ĊIVILI, PRIM` AWLA



FI-Atti tas-Subbasta

Nru 30/16 fl-ismijiet:

Paul Axiaq Id. 372861 M

vs

Charles Mangion Id. 496273 M

Deskrizzjoni u Stimu tal-Perit Tekniku Prof. Lino Bianco

Jesponi bir-rispett

Illi din l-Onorabbli Qorti għogħobha tinnomina lis-sottoskritt esponent bħala expert fl-atti tal-Mandat ta` Qbid ta` Fwejjeg Immobbli hawn fuq imsemmi sabiex jagħmel deskrizzjoni u stima tal-fond Nru 9, Triq Tal-Karmnu, Fgura.

Metodoloġija

Is-sottoskritt għamel l-aċċess fit-3 t`Ottubru 2016 mill-16:30 (l-erbgħa u nofs) sal-17:30 (l-ħamsa u nofs) ta` wara nofsinhar. Il-pożizzjoni tal-fond hi murija fis-*'site plan'* annessa, li giet maħruġa mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar fit-6 ta` Settembru 2016 (Ara Fig. 1). Biex jithejja r-rapport dettaljat mitlub mill-Onorabbli Qorti, waqt l-aċċess sar kejl sabiex minnu jiġu stabbiliti l-qisien relattivi tal-fond. Illi l-imsemmi kejl gie ikkonfermat waqt l-aċċess tal-11 ta` Jannar 2017 mid-09:00 (disgħa) sad-09:40 (l-għaxra neqsin għoxrin) ta` filgħodu.

Deskrizzjoni tal-Fond

Il-fond huwa *ground floor maisonette* (terran), ara Ritratt R1, sottapost il-*first floor maisonette* ta` terzi. Il-pożizzjoni tal-fond hija 27.5 metri mill-eqreb kantuniera,

cioe` min Triq Hompesch (Ara Fig. 1), it-triq principali li madwarha l-lokal tal-Fgura ssawar twul l-añhar għexieren ta` snin. Ritratt R2 juri Triq Tal-Karmnu lil hinn min Triq Hompesch. Il-fond mertu ta` dan ir-rapport huwa muri bl-añmar fl-imsemmi ritratt. Permess/i ta` l-ippjanar tal-fond ma nstabux imma l-lok, u l-madwar, jikkonformaw mal-pjan lokali relattiv.

Nagħmel riferrenza għal-pjanta tal-fond (Ara Fig. 2). Il fond jikkonsisti f

1. intrata,
2. garaxx/mañzen (l-aċċess mill-intrata huwa mbarrat minn naha tal-garaxx/mañzen [mikri lil terzi] bil-flixken tax-xorb),
3. kuruturi (K_1 , K_2 , K_3 u K_4),
4. salott,
5. erbgħat ikmamar tas-sodda (S_1 , S_2 , S_3 u S_4),
6. kċina/kamra ta` l-ikel,
7. kamra tal-banju,
8. kamra tal-istudju,
9. kamra tal-ħasil,
10. kamra għat-trobbija t`annimali domestiċi,
11. kamrin taħt it-taraġ u
12. tlett ibtieħi (B_1 , B_2 u B_3).

Il-qisien tal-ispazji huma murija fil-pjanta tal-fond (Ara Fig. 2). Ir-ritratti rispettivi ta` dawn l-ispazji huma murija f` Fig. 3 u Fig. 4.

L-għoli tal-fond, mill-madam sas-saqaf jew mill-madam sa taħt is-suffett, huwa indikat fil-pjanta tal-fond (Ara Fig. 2). Fir-rigward tal-għoli, l-fond huwa konformi mar-rikjesti tal-liġi tas-sanità.¹ Numru ta` nuqqasijiet, vis-a-vis il-liġi tas-sanità, ġew innutati fil-kmamar tas-sodda S_1 u S_2 u fil-kamra tal-istudju. Il-fond tal-bitħa B_1 mhux suffiċjenti għal-kamra tas-sodda S_1 filwaqt li l-kamra tas-sodda S_2 u l-kamra tal-istudju m'għandhomx tieqa għad-dawl u għal arja. Ta` min wieħed isemmi li fis-salott m'hemmx tieqa tagħti għal-bitħa u għalhekk mhux konformi mar-rikjesti mal-liġi tas-sanità. Biex is-salott ikun konformi wieħed irid jinkludi l-ispazju ta` taħt it-taraġ, jew parti minnu, bħala parti mis-salott.

¹ Avviż Legali 227 tal-2016, Regolamenti Dwar l-Ippjanar Tal-Iżvilupp (Saħħa u Sanità)

L-art tal-kmamar hija kollha taċ-ċeramika għajr kuraturi K₃ u K₄, kmamar tas-sodda S₂ u S₃ u l-kamra tal-istudju. Il-ħitan huma parti fuq il-fil u parti mizbugħa.

Stima tal-Fond

L-istima tal-fond ġiet maħduma fuq il-valur kummerċjali ta' *plot* għal skopijiet residenzjali. Preżentament, minn informazzjoni miġbura mill-uffiċju professjonali tiegħi, ir-rati ta' art fabrikabbli, tal-kostruzzjoni, tas-servizzi u 'finishes' hija ta' €400/m², €110/m², €60/m² u €80/m² rispettivament. L-*area* tal-fond hija ta' circa 290m². Spejjeż biex wieħed jagħmel l-alterazzjonijiet meħtieġa biex il-post ikun konformi mal-ligi tas-sanità, stmati bħala somma, jammontaw għal madwar € 7,000 (sebat elf euro).

	Rate (€/m ²)	Ammont (€)
Art	400.00	116000
Kostruzzjoni	110.00	031900
Servizzi	060.00	017400
'Finishes'	080.00	023200
Spejjeż	(somma)	007000
Total		181500

Kunsiderazzjonijiet oħra

Skont Art. 310(1)(d) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili:

Fl-istima ta' immobbli, l-esperti għandhom jinkludu deskrizzjoni tal-fond u jfissru l-piżijiet, kirjiet u jeddijiet oħra sew reali kemm personali, jekk ikun hemm, li għalihom dan il-fond ikun suġġett, kif ukoll l-aħħar trasferiment tiegħu, skont l-informazzjonili jkunu ħadu mill-kreditur jew mid-debitur u din id-deskrizzjoni għandu jkun fiha dan li ġej:

- (a) *indikazzjoni tas-sit u l-għoli tal-fond li hu suġġett għall-bejgħ bl-irkant fil-qorti;*

- (b) *pjanta jew skizz li juru l-ghadd ta' kmamar li jiffurmaw il-fond u d-daqs tagħhom;*
- (c) *rapport dwar jekk il-fond giex mibni skont permessi tal-bini u regoli sanitarji;*
- (d) *kopja tal-att tal-akkwist; u*
- (e) *dikjarazzjoni dwar jekk il-fond hu abitat jew okkupat minn terzi, u taħt liema titolu hu hekk okkupat.*

Il-Karta ta' Identita ta' Charles Mangion qiegħeda fuq il-fond, fatt ikkonfermat mill-esponent hekk kif aċċeda fuq is-sit għal aċċess fit-3 t' Ottubru 2016. Għaldaqstant, il-fond hija r-residenza tiegħu.

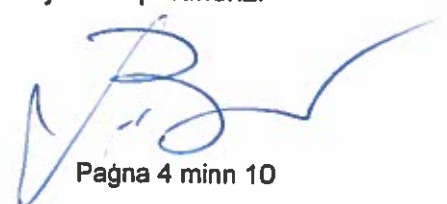
Il-garaxx/mañzen huwa mbarrat temporanjament mill-intrata tar-residenza u jinsab mikri lil terzi bħala mañzen. Il-bdil ta' użu min garaxx għal mañzen mhux kopert b'permess tal-Awtorita' ta' l-Ippjanar u għalhekk huwa llegali. Għal kull bon fini, il-garaxx/mañzen jifforma parti mill-fond mertu ta' dan ir-rapport.

Waqt l-imsemmi aċċess u l-aċċess tal-11 ta' Jannar 2017, Mangion naqas milli jgħaddi lil esponent koppja awtentikata tal-att tal-akkwist tal-fond skont Art. 310(1)(d) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili. Huwa kien infurmat bil-miktub mil-esponent fil-

1. 5 ta' Settembru 2016,
2. 26 ta' Settembru 2016,
3. 29 ta' Settembru 2016 u
4. 4 ta' Jannar 2017 u
5. anke verbalment waqt l-aċċess tat-3 t'Ottubru 2016 fil-preżenza ta' PC 892 Kevin Grima, PC 396 Karl Attard u tal-Perit Josie-Abraham Vassallo (warrant nru 925) li kien qiegħed jassisti lil esponent fil-kejl tal-fond.

Għaldaqstant, l-esponent ma' jistax jistabbilixi

1. s-servitujiet riżultanti mil-pożizzjoni tal-fond, bid-drittijiet u l-pertinenzi oħra tiegħu kollha u
2. jekk hemmx ċens u x' piż ghandu.



Għalhekk, il-valur net tal-fond, liberu u frank, huwa ta' mija u, wieħed u tmenin elf u ħames mitt ewro (€181,500).

Għaldaqstant, **il-valur kurrenti fis-suq tal-fond nru 9, Triq Tal-Karmnu, Fgura**, liberu u frank, huwa ta' mija u tmenin elf ewro (€180,000).

Tant l-esponent għandu l-unur jissottometti għas-savju u superjuri ġudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti.

Perit Prof. Lino Bianco
B.A.(Phil.), B.E.&A.(Hons)(Malta), M.Sc.(Geol.)(Leics)
M.Sc.(Arch.)(Lond.), Ph.D.(Sofia), FRSA, FGS(Lond.), Eur.Ing.(FEANI)

16 JAN 2017

ILLUM


prezentata mill... *Perit Prof Lino Bianco*

...dok./b..... *b1*dokumenti

ILLUM... *25 ta' Febr, 2019*

DEHER IL-PERIT LEGALI/TEKNIKU... *Lino Bianco (17866M)*
.....LI FALEF LI QEDA FEDELMENT
U ONESTAMENT L-INKARIGU MOGHTI LILU


DEPUTAT REGISTRATUR


Rosa Maria Vella
D.F.
Court of Justice (Malta)

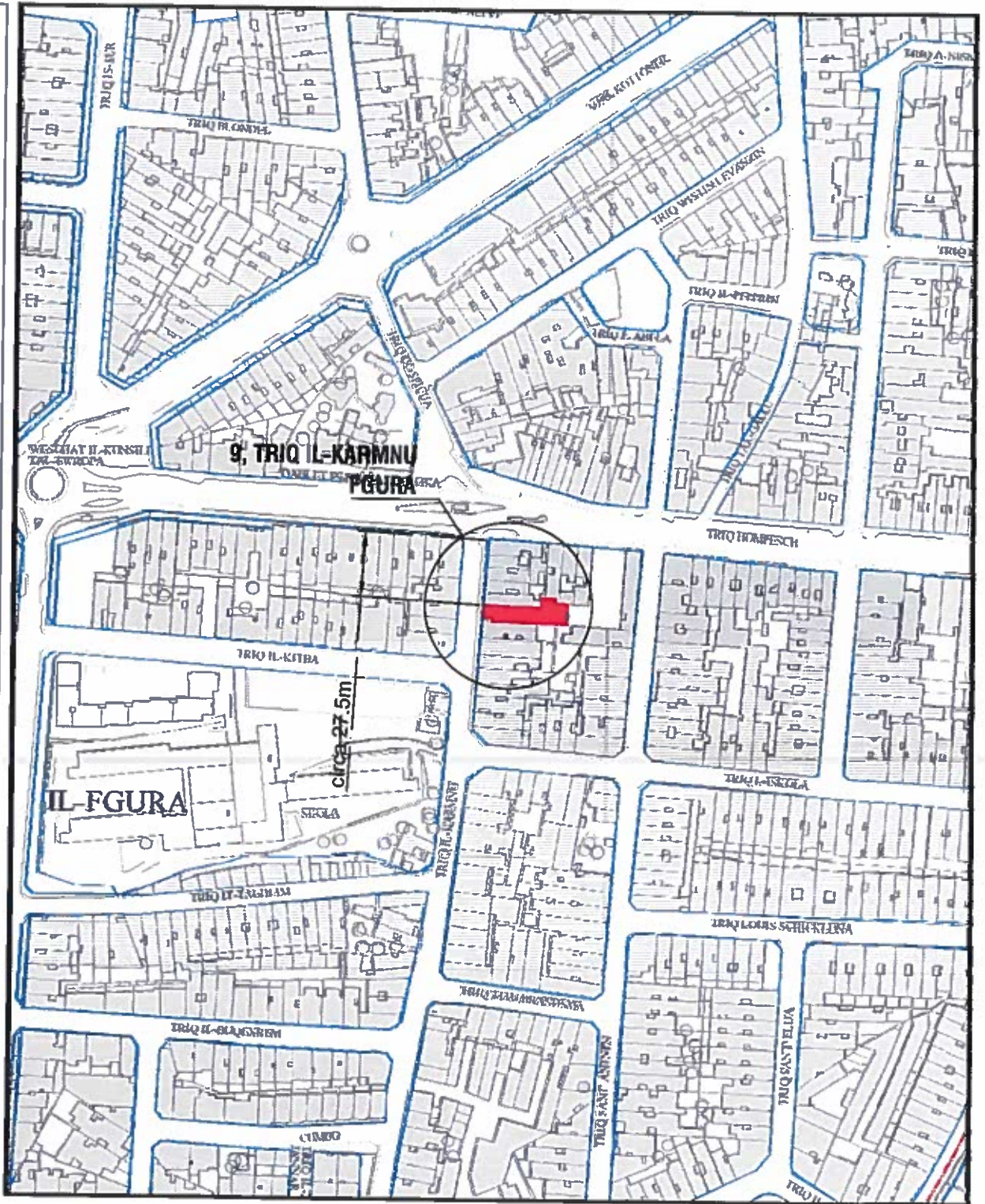


Ritratt R1: Fond Nru 9, Triq Tal-Karmnu, Fgura, indikat bil-kulur aħmar; il-vlegġa turi d-dñul għall-imsemmi fond



Ritratt R2: Triq Tal-Karmnu, Fgura; il-fond Nru 9 hu indikat bil-kulur aħmar

500m



Min Easting 56852.27, Min Northing 69799.39, Max Easting 57252.27, Max Northing 70299.39

0m

400m

Planning Authority - www.pa.org.mt

St. Francis Revellin
Floriana FRN 1230, Malta
PO Box 200, Marsa MRS 1000, Malta
Tel: +356 2290 0000 Fax: +356 22902295

Site Plan, Scale 1:2500
Printed on: Tuesday, September 08, 2016

Not to be used for interpretation or scaling of scheme alignments
Copyright © PA - Planning Authority. Not for resale.



Fig. 1: Pjanta tal-posizzjoni tas-sit

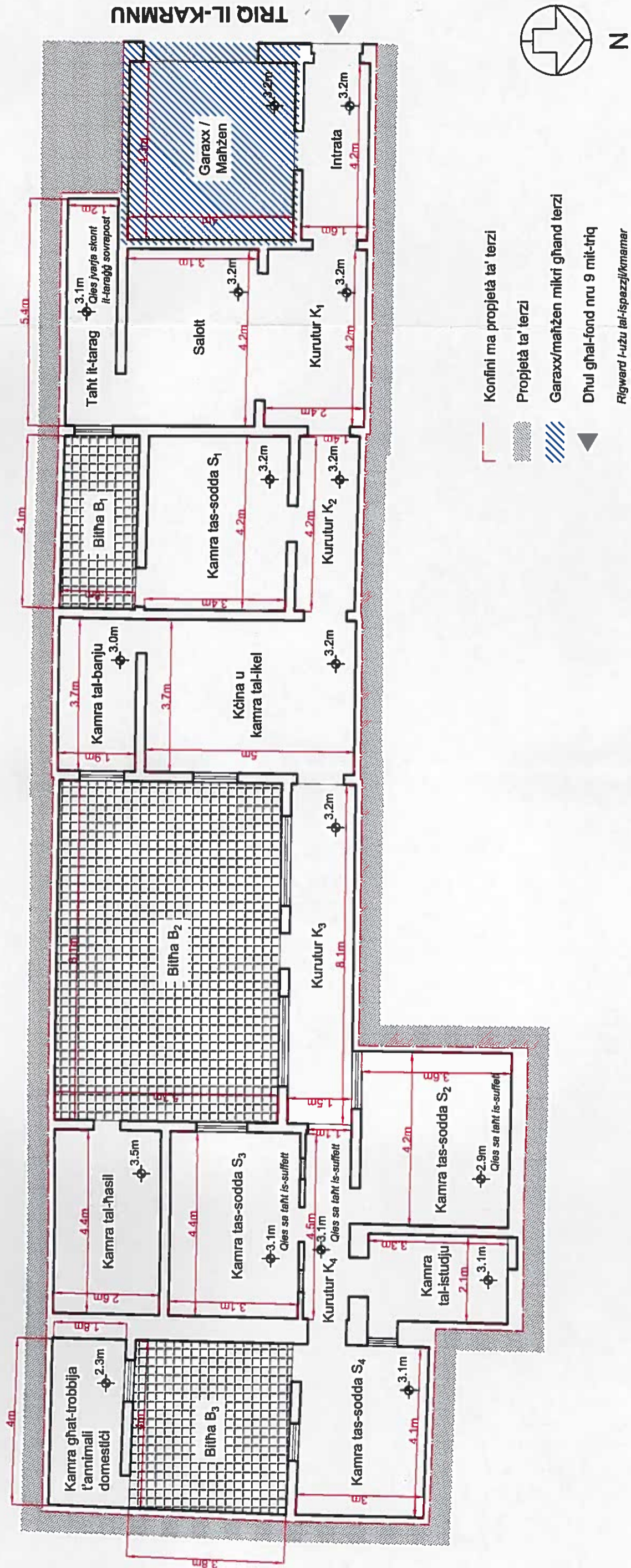


Fig. 2: Pjanta tat-terran nru 9, Triq il-Karmnu, il-Figura (skala kif murija)
 Pagna 8 minn 10

[Handwritten signature]



Ritratt nru 1



Ritratt nru 2



Ritratt nru 3



Ritratt nru 4



Ritratt nru 5



Ritratt nru 6



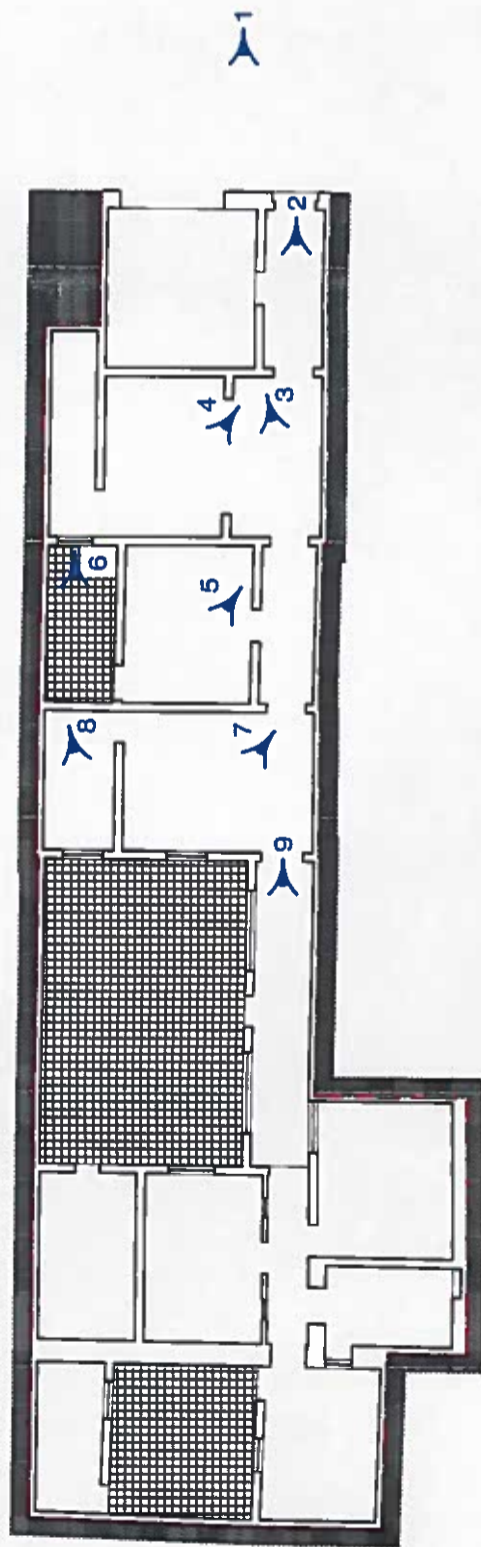
Ritratt nru 7



Ritratt nru 8



Ritratt nru 9



PJANTA GWIDA

-  Konfini ma propjeta ta' terzi
 -  Propjeta ta' terzi
 -  Posizzjoni tar-ritratt
 -  Numru tar-ritratt
- Rigward l-użu tal-ispezzijon/mammar rispettivi, ara Fig. 2

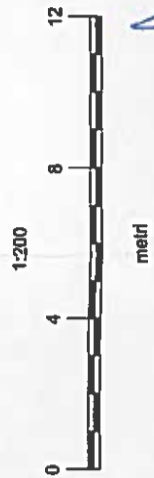


Fig. 3: L-ewwel skeda ta' ritratti tal-fond nru 9, Triq il-Karmnu, Figura Pagna 9 minn 10



Ritratt nru 10



Ritratt nru 11



Ritratt nru 12



Ritratt nru 13



Ritratt nru 14



Ritratt nru 15



Ritratt nru 16



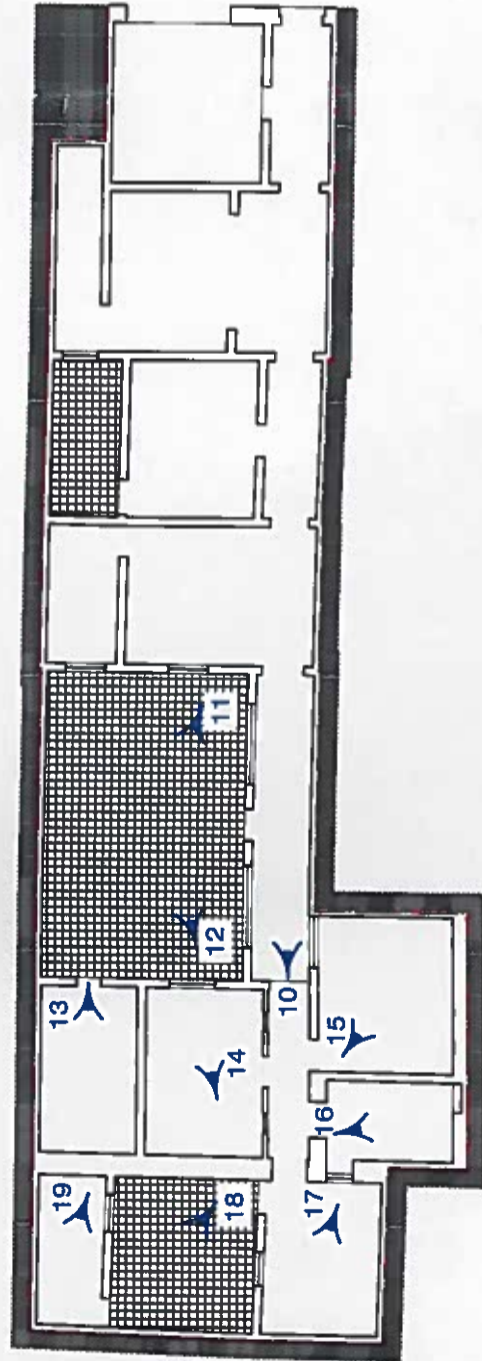
Ritratt nru 17



Ritratt nru 18







Ritratt nru 19



PJANTA GWIDA



-  Konfini ma propjeta ta' terzi
-  Propjeta ta' terzi
-  Posizzjoni tar-ritratt
-  Numru tar-ritratt

Rigward l-użu tal-ispezzjoni/kammar rispettivi, ara Fig. 2

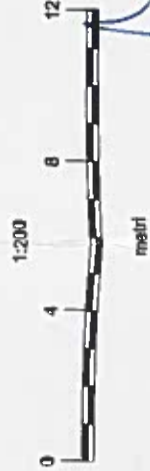


Fig. 4: It-tieni skeda ta' ritratti tal-fond nru 9, Triq il-Karmnu, Figura
Pagna 10 minn 10