Tawwa Lunha

Fil-Prim Awla Tal-Qorti Civili

REGISTRY SUPERIOR COURT
No: 1933
20 JUN 2017
* PAID *

Fl-Atti Tas-Subbasta

Nru. 73/2016 fl-ismijiet

BANK OF VALLETTA (BOV)

vs.

GAETANO ZAMMIT

RELAZZJONI TAL-PERIT TEKNIKU

AIC Stanley Cortis

Illum 18 ta' Awwissu 2017
Deher il-Perit Legali / Tekniku:
Stanley Cortis 286282(M)
Li wara li ddikjara li tħallas l-ammont lilu dovut, ħalef/ħalfet li qeda/qdiet fedelment u onestament l-inkarigu mogħti lilu/ha.
Deputat Reġistratur

16 ta' Ġunju 2017

Jesponi bir-rispett –

Relazzjoni tal-perit imqabbad mill-Qorti Civili sabiex issir deskrizzjoni u valutazzjoni tal-fond in kwistjoni. L-indirizz tal-proprjetà in kwistjoni huwa, maisonette b'numru 2 li qabel kienet 63, Triq Anton Buttigieg, Hamrun.

PROPJETA MMOBBLI

Il-fond jikkonsisti f''maisonette' mibni fuq zewgt sulari, b' entratura mill-pjan terran, l-ewwel sular, it-tieni sular u il-bejt. Anness wiehed isib pjanta tal-propjetà bhala Doc 'A'.

DESKRIZZJONI

L-esponent jissottometti bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti s-segwenti deskrizzjoni u valutazzjoni tal-fond n kwistjoni wara li ha in konsiderazzjoni kull aspett li jirrifletti l-valur tal-imsemmija propjeta nkluż il-lokazzjoni tal-fond, il-kundizzjoni u piżijiet oħrajn.

Il-proprjetà għandha entratura privata mill-pjan terran. Hekk kif wieħed jitħol fil-proprjetà mill-bieb prinċipali, wieħed isib lindana ta' sbatax (17) il-tarġa li twaslek għall-ewwel sular. Fl-ewwel sular, wieħed isib tliet kmamar. Kamra:1 għandha faċċata li tħares fuq triq Anton Buttigieg u tgawdi minn gallarija ta' l-injam. Fuq wara tal-propjetà, wieħed isib kamra oħra (Kamra: 2) li għandha bieb li jieħdok għall karma iżgħar (Kamra: 3). Din il-kamra iż-żgħira (Kamra: 3) kienet tintuża bħala toilet u f'din il-kamra wieħed isib tieqa li tagħti ghal fuq bitħa ta'wara li tappartjeni għall-proprjetà sottostanti.

F'dan is-sular, wieħed isib taraġ ieħor li jwassal mill-ewwel sular għat-tieni sular li huwa aċċessibbli mill-kamra: 1. Dan it-taraġ tal-ġebel jinsab eżattament fuq it-taraġ ġebel li jwassal mill pjan terran għall-ewwel sular. Tieqa żgħira fuq il-faċċata tagħti id-dawl naturali f'dan l-ispazju. Hekk kif wieħed jitla it-tieni sular, wieħed isib sala żgħira (Kamra:4). Fuq il-Lemin ta'din is-sala, wieħed isib żewġt kmamar żgħar (karma: 5 u karma: 6). Kamra: 5 kienet tintuża bħala kamra tal- banju. Din il-kamra għandha tieqa tagħti ġol-kamra ta'ħdejha (Kamra:6) filwaqt Kamra: 6 għanda tieqa tagħti għal fuq il-bitħa ta'wara.

Fuq ix-xellug tal-sala, wieħed isib karma:7 b'apertura kbira tħares fuq triq Anton Buttigieg. Minn din il-kamra 7, wieħed isib aċċess għall-kamra żgħira (Kamra: 8) li tinsab fuq it-taraġ ta' taħt. F'din il-kamra wieħed isib bokkaporta żgħira li minnha wieħed jista' jitla għas-saqaf/għal-bejt minn sellum. Matul l-ispezzjoni, l-ebda aċċess ma kien pprovdut għall-fuq is-saqaf.

Il-proprjetà hija mibnija bil-ħitan tal-ġebel franka u hija msaqqfa b'metodu tradizzjonali li hija xorok tal-ġebel jistrieħu fuq travi tal-ħadid. Il turġien huma kollha tal-ġebel ingassati fil-ħitan. Kamra: 5 fit-tieni sular hija imsaqqfa bil-konkrit rinfurzat bil-ħadid filwaqt Karma: 6 hija msaqqfa minn serje ta' travi pre-cast T-Beams bi blokki tal-konkos speċjali bejniethom.

Il-mod ta'kif inhu it-tqassim tal-proprjetà, wieħed jista'faċilment idawwar dan il-maisonette f'propjetà ta' zewġt (2) kmamar tas-sodda.

Il-proprjetà tħalliet fi stat ta 'negliġenza kbira. Is-soqfa tat-tieni sular ta'kull kamra huma strutturalment instabbli u huma fi stat ta' kollass. Minħabba nuqqas ta' manutenzjoni tas-saqaf, l-ilma mill-bejt qiegħed jitħol u ixarrab is-saqaf. L-effett ta' l-ilma, it-travi tal-ħadid tal-Kamra: 7 issaddu filwaqt li is-saqaf tal-Kamra: 5, is-saddid mix-xibka faqqa il-konkos ta' taħt is-saqaf u waqa' fl-art. Rizultat ta'dan, ix-xibka tal-ħadid qegħda esposta għall-elementi u għalhekk is-saqaf kwazi ser jaqgħa u jistgħa jagħmel ħsara li-soqfa ta' taħt.

Matul l-ispezzjoni, ġie nnutat li minħabba l-ilma li dieħel mill-bejt, dana qiegħed jikkawża ħsara lis-soqfa ta' taħt ta'l-ewwel sular. Fil-fatt, ġie innutat tqaxxir ta' żebgħa mill-qiegħ tax-xorok u saddid fuq taht il-travi tal-ħadid bl-effett ta'l-ilma. Ġew innutati konsenturi imdaqsa fil-Kamra:7 nieżla ma tul il-fili tal-ħajt. Din hija riżultat fejn it-travi tal-ħadid qegħedin jissaddu, jespandu u jitfgħu il-faċċata l-barra. Il-propjeta, ilha ħafna miltuqa u mingħajr manutenzjoni, u għalhekk ix-xorok tal-ġebel tat-tieni sular tmermru daqs kemm ilhom jixxarbu bl-ilma. Hemm xi xorok ukoll maqsuma fil-Kamra: 8

Il-manutenzjoni estensiva ġol-proprjetà għandha tinkludi:

- Bdil tas-soqfa tat-tieni sular u bdil ta'xi blajjet tal-gebel maqsuma;
- Kuntrabejt ġdid;
- Tranġar tal-konsenturi li hem fil-ħitan;
- Dawl, ilma u drenaġġ mill-ġdid;
- Tqaxxir ta'ħitan u soqfa inkluz iż-żebgħa ta'ħitan u soqfa;
- Madum ġdid;
- Aperturi ġodda interni u esterni, inkluz il-bieb prinċipali tal-barra li irid ikun ta'l-injam;
- It-tibdil tal-gallarija injam;
- Karma tal-banju mill-ġdid inklużi oġġetti sanitarji;
- Manutenzjoni tal-faċċata
- Ħafna xogħol ieħor.

Ġie nnutat ukoll li l-meters tad-dawl u l-ilma kienu għadhom installati.

Il-proprjetà kienet diga mibnija qabel l-1967 u għalhekk hija koperta minn permess ta' l-Awtorita ta' l-Ippjanar. Ma stajtx nikkonferma jekk iż-żewġt kmamar fuq wara tat-tieni sular kienux mibnija qabel jew wara l-1967.

Skond il-Pjan Lokali taċ-Ċentru ta' Malta, Hamrun Area Policy Map HAM1, proprjetà taqa' fi ħdan 'Żona ta''Konservazzjoni Urbana (UCA) tal-Hamrun. F'dan il-mappa, HAM1,wieħed jista 'jinnota li s-sit jaqgħa f'żona innominata bħala 'Primary Town Centre'. Dan ifisser li l-bidla fl-użu tal-proprjetà huwa limitat, soġġett għall-policy CG12.

Skond il-Pjan Lokali taċ-Ċentru ta' Malta, Hamrun Building Height Limitations
Map HAM3, jindika li s-sit għandu l-potenzjal li jiġu żviluppati sa massimu ta'żewġ sulari. Peress li l-maisonette diġà hija mibnija fuq tliet sulari u hija appoċċ mal-Knisja Parrokkjali tal-Ħamrun, ebda bini ta'sulari oħra ma hu permessibbli mill-Awtorità tal-Ippjanar.

Il-proprjetà hija fuq utili dominju temporanju għall-perjodu li jifdal minn 150years, liema perjodu beda minn 1892. Għalhekk fadal ħamsa u għoxrin sena.

VALUTAZZJONI

Maisonette b'numru 2 li qabel kienet 63, Triq Anton Buttigieg, Hamrun., 2 kmamar tas-sodda inkluża l-arja tiegħu u fl-istat li qiegħed: - €95,000 (Ħamsa u Disgħin Elf Ewro)

Tant għandu l-unur jissottometti

Perit Stanley Cortis

20 JUN 2017
Illum ....
Rose Marie Vella
Ippreżentata mill.... Perit Stanley Cortis
Court of Justice (Malta)
bla dok./b.......b'.........dokumenti

Appendici

P1: - Il-fond n kwistjoni fi Triq Anton Buttigieg, Hamrun

P2: - Lindana ta' sbatax (17) il-tarġa li twaslek għall-ewwel sular mill-pjan terran

P3: - Il- meter tad-dawl kien għadu installat

P4: - Il-meter ta' l-ilma kien għadu installat

P5: - Kamra:1 għandha faċċata li tħares fuq triq Anton Buttigieg u tgawdi minn gallarija ta' l-injam

P6: - Il-gallarija ta' l-injam

P7: - Ritratt ta' l-ewwel sular minn wara għall-quddiem.

P8: - Ritratt ta' l-ewwel sular minn quddiem għal-wara

P9: - Kamra: 2, l-ilma li diehel mill-bejt, qieghed jikkawża ħsara lis-soqfa ta' taħt ta'l-ewwel sular. ġie innutat tqaxxir ta' żebgħa mill-qiegħ tax-xorok u saddid fuq taht il-travi tal-ħadid.

P10: - Kamra: 2

P11: - Ritratt mill-viċin tas-saqaf tal-Kamra: 2

P12: - L-istat ħazin tal-ħitan u is-saqaf tal-Kamra: 3

P13: - Kamra: 3, kienet tintuża bħala toilet

P14: - L-istat ħazin tal-ħitan, blata u is-saqaf tal-Kamra: 3

P15: - Fil-Kamra:3 wieħed isib tieqa li tagħti għal fuq bitħa ta'wara li tappartjeni għall-proprjetà sottostanti.

P16: - taraġ tal-ġebel li jwassal mill-ewwel sular għat-tieni sular li huwa aċċessibbli mill-
Kamra: 1

P17: - L-istat ħazin tal-ħitan, u is-saqaf tal-Kamra: 4

P18: - L-istat ħazin tal-ħitan, u is-saqaf tal-Kamra: 5. Is-saddid mix-xibka tas-saqaf faqqa il-konkos ta' taħt is-saqaf u waqa' fl-art

P19: - L-istat ħazin tal-ħitan, u is-saqaf tal-Kamra: 5 li suppost hi l-kamra tal-banju. Is-saddid mix-xibka tas-saqaf faqqa il-konkos ta' taħt is-saqaf u waqa' fl-art

P20: - L-istat ħazin tal-ħitan, u is-saqaf tal-Kamra: 6

P21: - L-istat ħazin tal-ħitan, u is-saqaf tal-Kamra: 7. Ix-xorok tal-ġebel tat-tieni sular tmermru u it-travi tal-ħadid issaddu

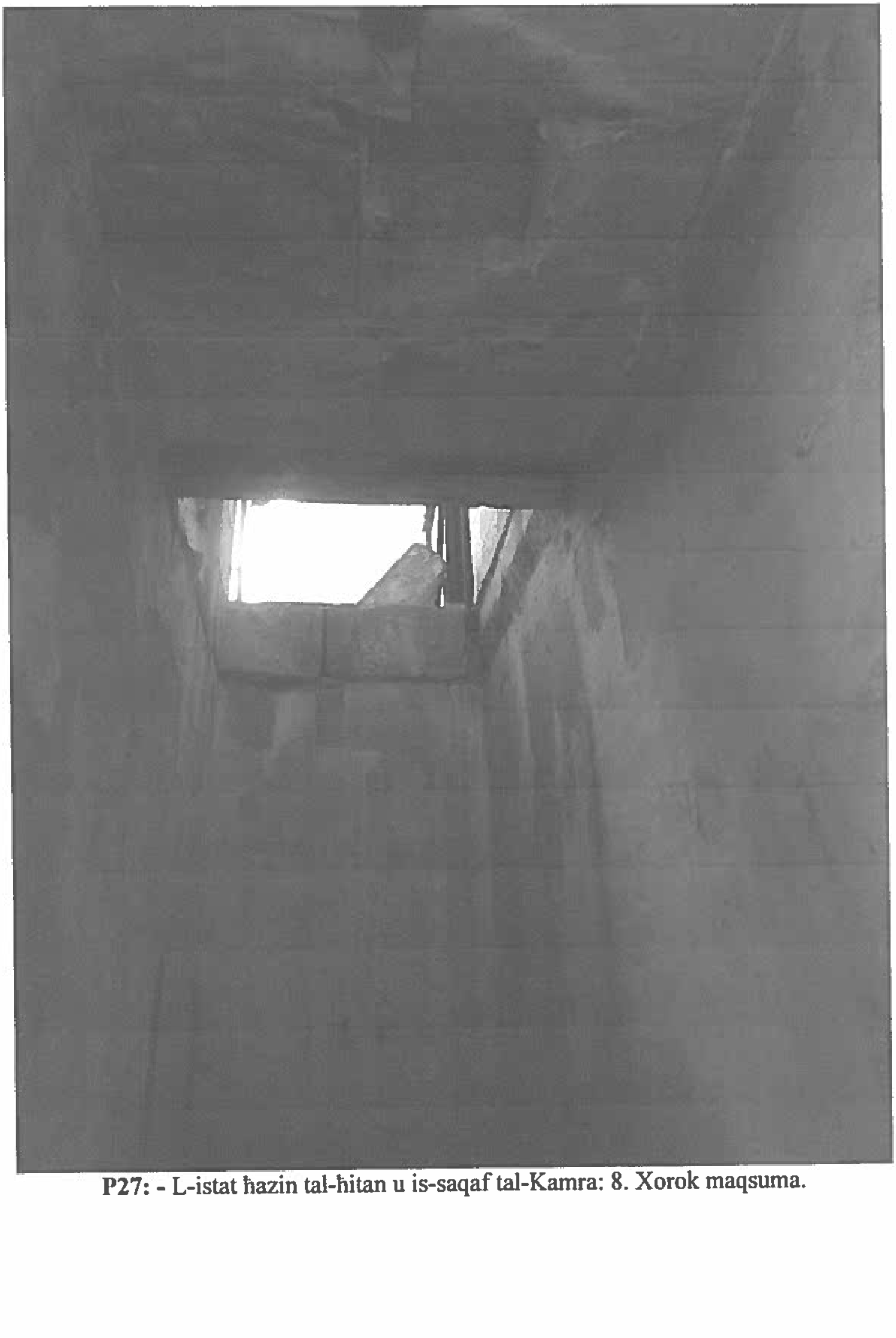
P22: - Ġew innutati konsenturi imdaqsa fil-kamra:7 neżlin ma tul il-fili tal-ħitan

P23: - L-istat ħazin tal-ħitan u is-saqaf tal-Kamra: 7

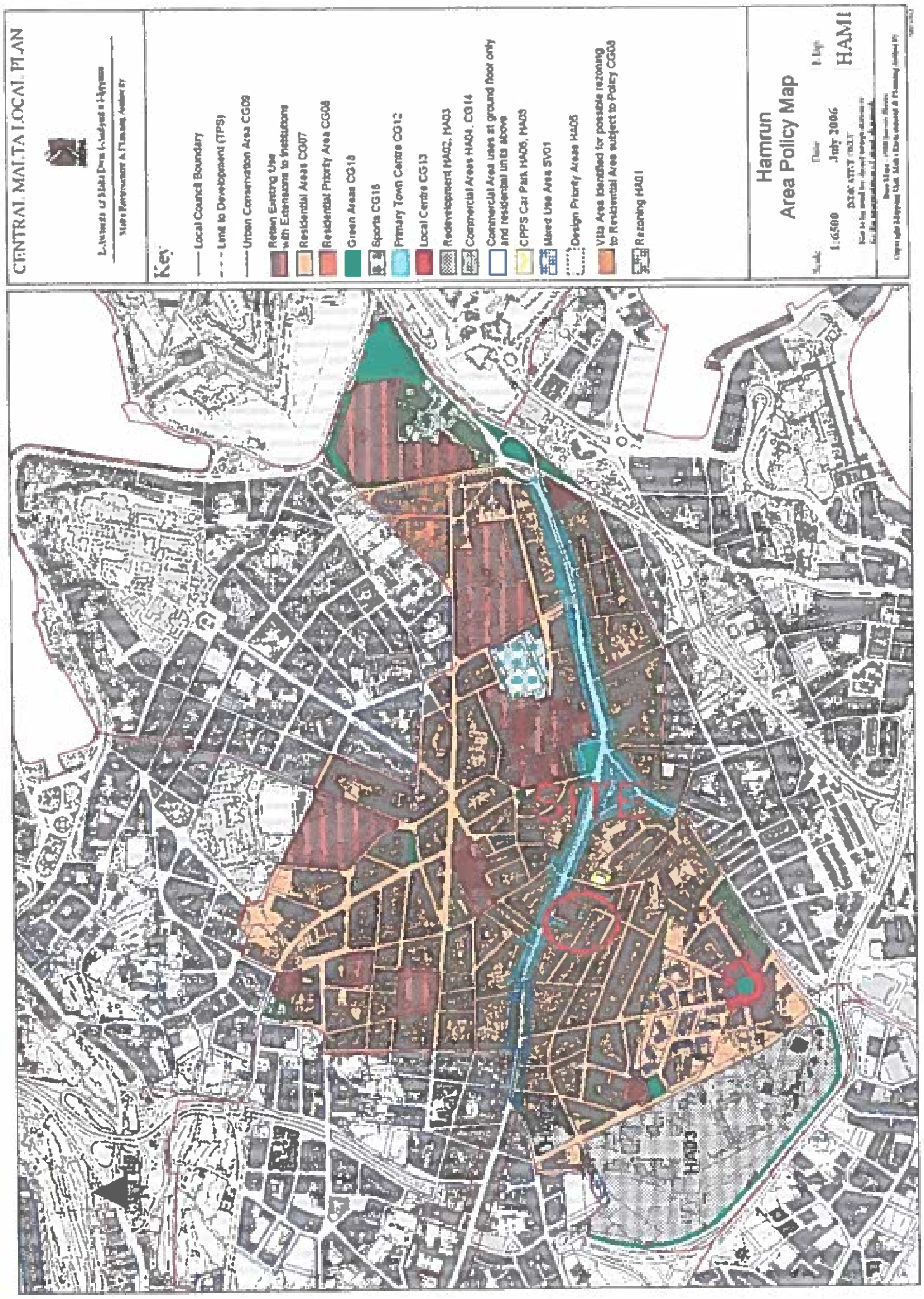
P24: - L-istat ħazin tal-ħitan u is-saqaf tal-Kamra: 7

P25: - L-istat ħazin tal-ħitan u is-saqaf tal-Kamra: 8. Konsenturi ukoll fil-ħitan

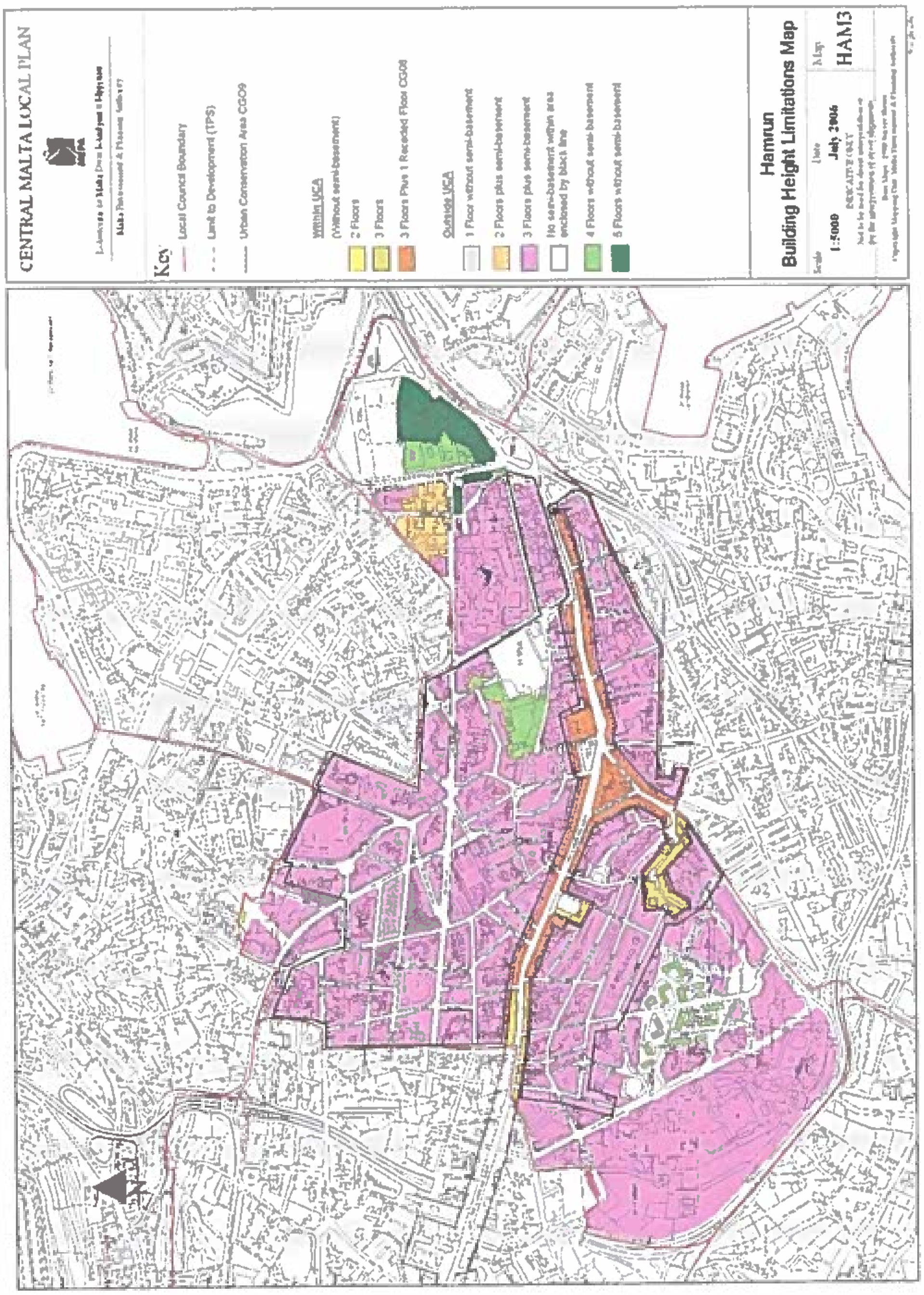
P26: - Bokkaporta żgħira li minnha wieħed jista' jitla għas-saqaf/għal-bejt minn sellum



P27: - L-istat ħazin tal-ħitan u is-saqaf tal-Kamra: 8. Xorok maqsuma.

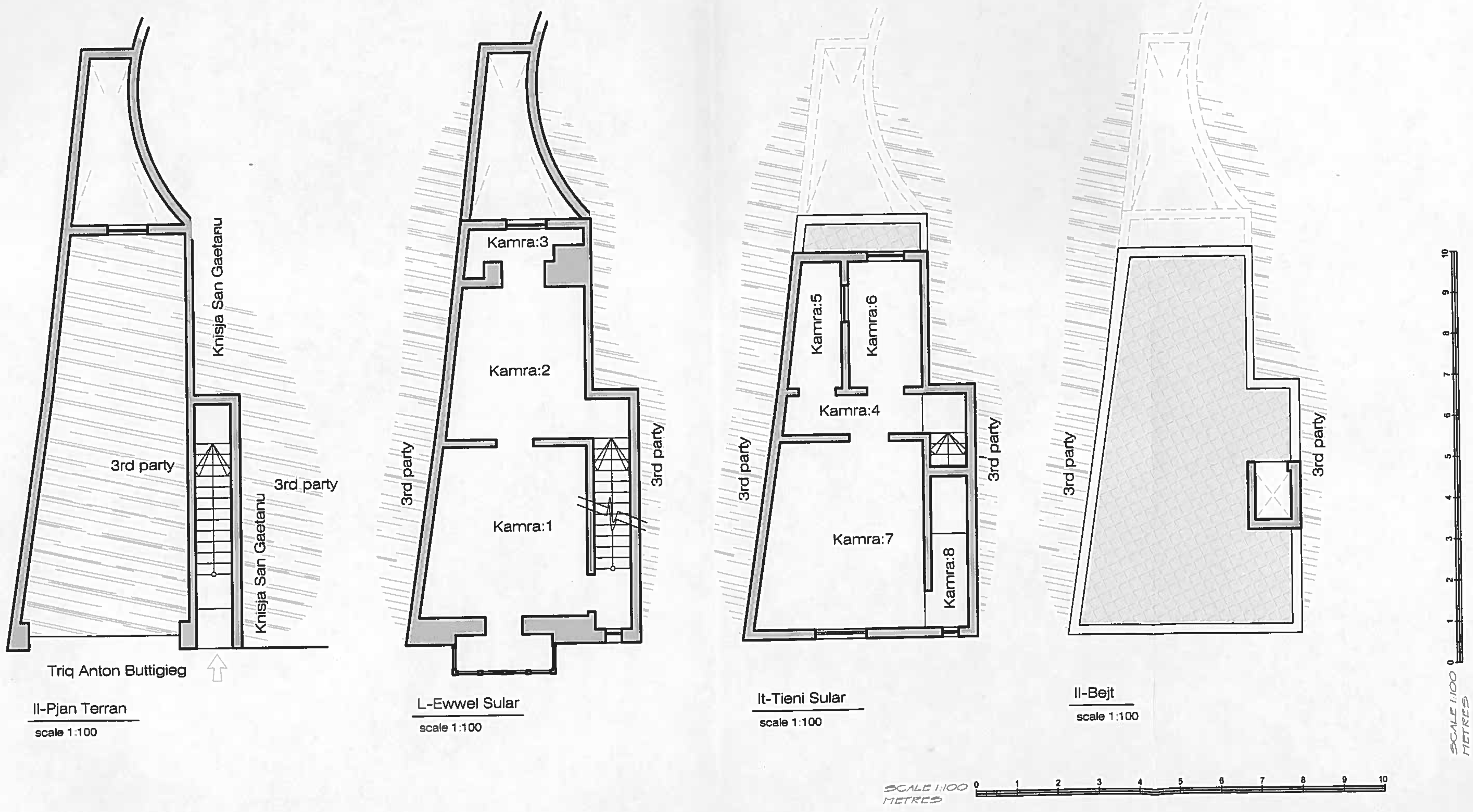


P28: - Skond il-Pjan Lokali taċ-Ċentru ta' Malta, Hamrun Area Policy Map HAM1, proprjetà taqa' fi ħdan 'Żona ta''Konservazzjoni Urbana (UCA) tal-Hamrun. F'dan il-mappa, HAM1,wieħed jista 'jinnota li s-sit jaqgħa f'żona innominata bħala 'Primary Town Centre'. Dan ifisser li l-bidla fl-użu tal-proprjetà huwa limitat, soġġett għall-policy CG12.



P29: - Skond il-Pjan Lokali taċ-Ċentru ta' Malta, Hamrun Building Height Limitations Map HAM3, jindika li s-sit għandu l-potenzjal li jiġu żviluppati sa massimu ta'żewġ sulari. Peress li l-maisonette diġà hija mibnija fuq tliet sulari u hija appoċċ mal-Knisja Parrokkjali tal-Ħamrun, ebda bini ta'sulari oħra ma hu permessibbli mill-Awtorità tal-Ippjanar.

Doc 'A'



Knisja San Gaetanu
3rd party
3rd party
Knisja San Gaetanu
Triq Anton Buttigieg
Il-Pjan Terran
scale 1:100
Kamra:3
Kamra:2
3rd party
3rd party
Kamra:1
L-Ewwel Sular
scale 1:100
Kamra:5
Kamra:6
Kamra:4
3rd party
3rd party
Kamra:7
Kamra:8
It-Tieni Sular
scale 1:100
3rd party
3rd party
Il-Bejt
scale 1:100
SCALE 1:100
METRES
0
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

"EIGHTH SCHEDULE

(Regulation 8)

Physical Attributes of Immovable Property

Locality: Hamrun

Address: Maisonette b'numru 2 ,li qabel kienet 63 ,Triq Anton Buttigieg Hamrun

Total Foot print of Area Transferred *: 139.50 sq.mt

Tick where applicable

(Tick one box in each case except where indicated otherwise)

Type of Property	[ ] Villa	[ ] Semi-Detached	[ ] Bungalow	[ ] Flat/Apartment
	[ ] Penthouse	[ ] Mezzanine	[X] Maisonette	[ ] Farmhouse
	[ ] Terraced House	[ ] Ground Floor Tenement		
Age of Premises	[ ] 0-20 years	[ ] Over 20 years	[X] Pre WW2	
Surroundings	[ ] Sea View	[ ] Country View	[X] Urban	
Environment	[X] Quiet	[ ] Traffic	[ ] Entertainment	[ ] Industrial
State of Construction	[X] Shell	[ ] Semi-finished **	[ ] Finished ***	
Level of Finishes	[ ] Good	[ ] Adequate	[X] Poor	
Amenities *Tick as many as appropriate*	[ ] With Garden	[ ] With Pool	[ ] With Lift	[ ] With Basement
	[X] No Garage	[ ] One Car Garage	[ ] Two Car Garage	[ ] Multi Car Garage
Airspace	[X] Ownership of Roof	[ ] No Ownership of Roof	[ ] Shared Ownership	

* *Includes all lanes and gardens but excludes additional floors, roofs and washrooms*

** *Includes plastering, electricity, plumbing and floor tiles*

*** *Includes ** plus bathrooms and apertures*

Date: 19/06/2017

Perit's Signature: [signature]

Warrant Number: 603

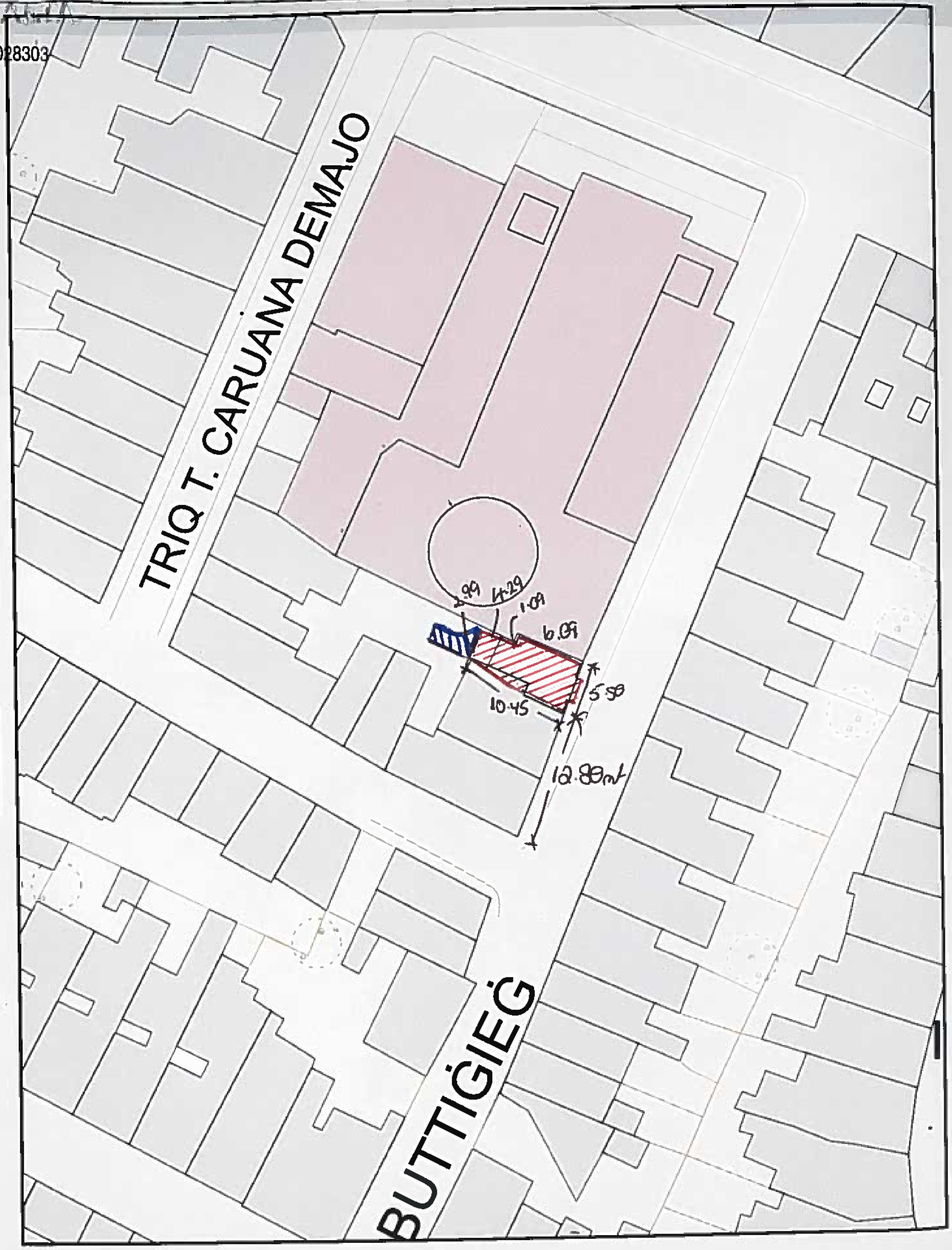
Rubber Stamp:

Perit Stanley Cortis A.& CE (Hons.)
17, 'Cortis' Hse, St. Rita Street
Rabat Malta RBT 1521
Tel: 2145 5962 Mob: 9987 2603
email: scor001@gmail.com

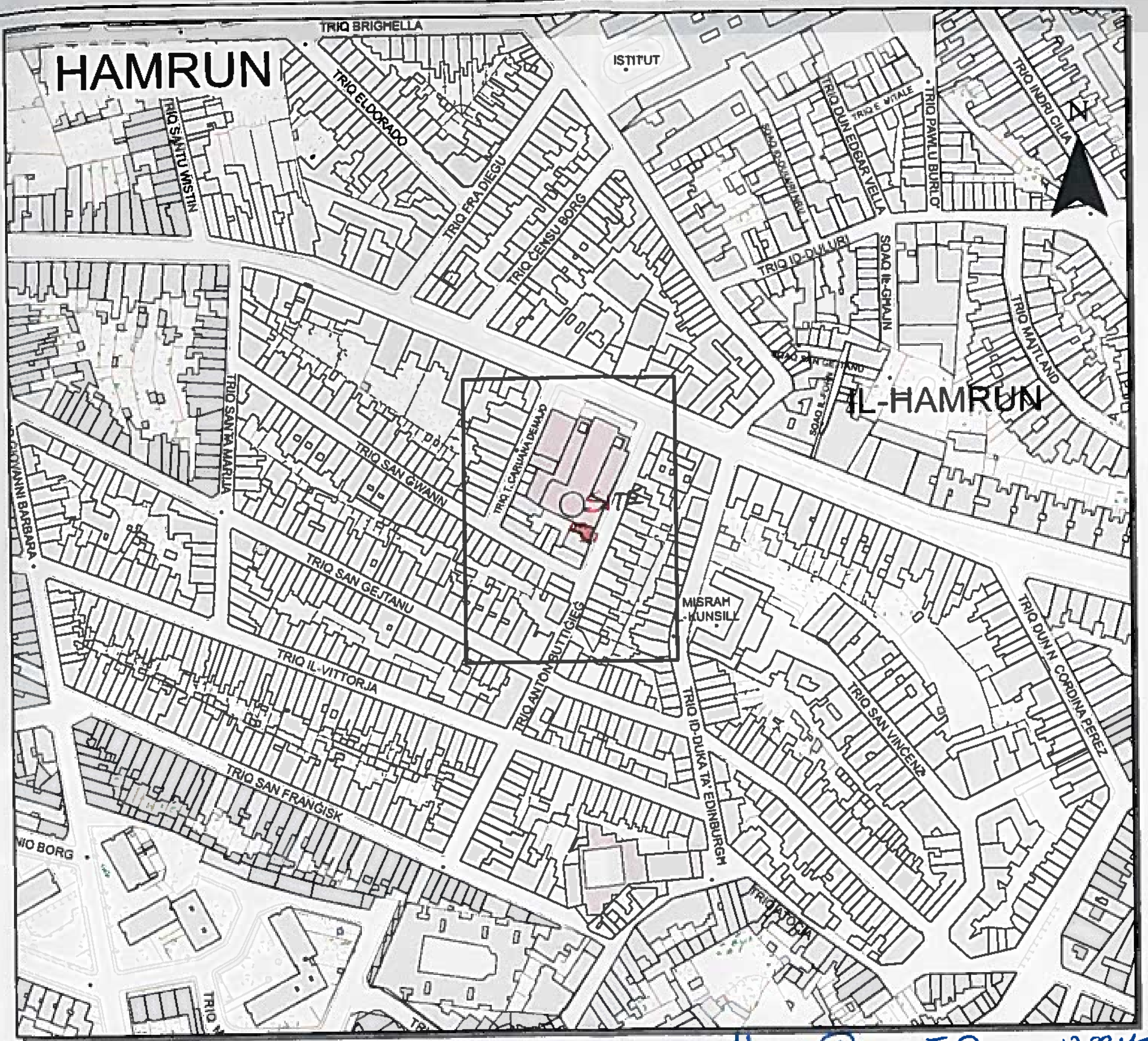
Dan hu dokument uffiċċjali għall-użu biss fir-Reġistru ta' l-Artijiet

This is an official document for Land Registry use only

LR028303



Scale 1:500



Pjanta tas-Sit 1:2500 *Site Plan* NEAREST DISTANCE TO GUIDER – 12.80 MT

REFER TO ATTACHED PLAN

Gvern ta' Malta

Reġistru ta' l-Artijiet

Casa Bolino, 116, Triq il-Punent, Valletta

Government of Malta

Land Registry

Casa Bolino, 116, Triq il-Punent, Valletta

Nru tal-Mappa: *Map Number:* 34911 M	Pożizzjoni Ċentrali: x = 53771 *Centre Coordinates:* y = 71656	Parti min S.S.: *Extracted from S.S.:* 5271	Data: *Date:* 19/06/2017

Perit: *Architect:*

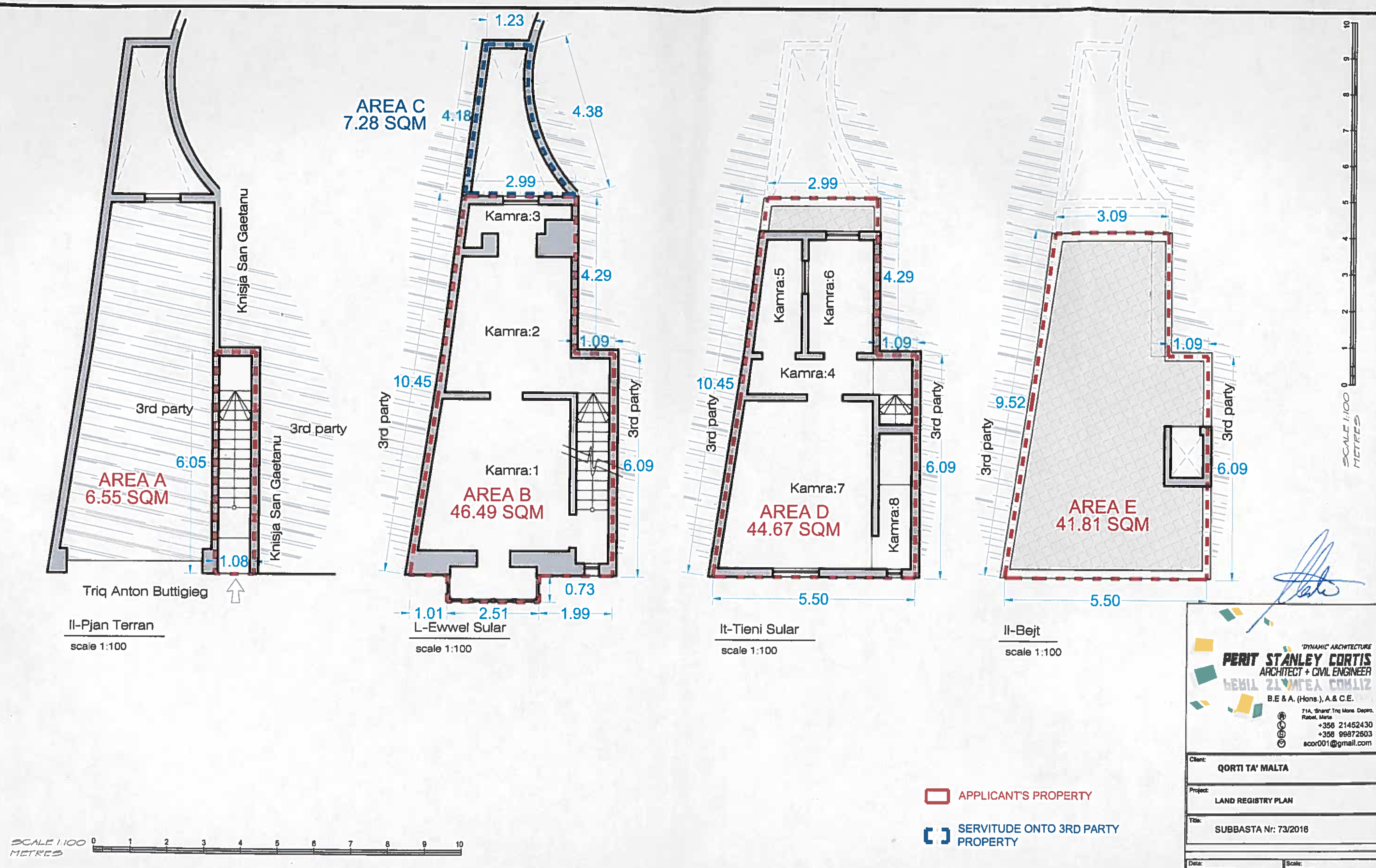
Timbru tal-Perit: *Architect's Stamp:*

Perit Stanley Cortis A.& CE (Hons.)
17, 'Cortis' Hse, St. Rita Street
Rabat Malta RBT 1521
Tel: 2146 5962 Mob 9987 2603
email: scor001@gmail.com

Qies (metri kwadri): *Area (square metres):*
AREA A = 6.55 sqmt
AREA B = 46.69 sqmt
AREA C = 7.08 sqmt
AREA D = 44.67 sqmt
AREA E = 41.81 sqmt

Firma ta' l-Applikant: *Applicant's Signature:*

Dritt imħallas *Fee Paid*



APPLICANT'S PROPERTY

SERVITUDE ONTO 3RD PARTY PROPERTY

'DYNAMIC ARCHITECTURE'

PERIT STANLEY CORTIS

ARCHITECT + CIVIL ENGINEER

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

71A, 'Sharaf' Triq Mons. Depiro, Rabat, Malta

+356 21452430

+356 99872503

scor001@gmail.com

Client:	QORTI TA' MALTA
Project:	LAND REGISTRY PLAN
Title:	SUBBASTA Nr: 73/2016

Date: 20.06.2017	Scale: 1:100	
Drawn By:	Checked By: S. Cortis	
Project No.: 85/016/LR - A	Drawing No.: 01	Rev. No.: 00