

Fil-Prim Awla tal-Qorti Civili

Ref: 18005-2

Referenza fl-Atti tas-Subbasta: Nru. 6/18

10 ta' April, 2018



FL-Atti tas-Subbasta Nru. 6/18 fl-ismijiet:

E. Grech Cristal Bath Limited (C 13298)

vs

Grech's Limited (C 1863)

Rapport ta' l-Arkitett u l-Inginier Civili

Roderick Spiteri

Valutazzjoni tal-fond:

149, Triq San Bastjan, Qormi.

ILLUM. 4 d' April 2018
DEHER IL-PERIT LEGALI/TEKNIKU... SPITERI Roderick
113183(4) LI HALEF LI QEDA FEDELMENT
U ONESTAMENT L-INKARIGU MOGHTI LILU

DEPUTAT REGISTRATUR

Inkarigu

Minhabba l-htieġa ta' Perit Tekniku il-Qorti Civili appuntat lil Perit Roderick Spiteri sabiex jaċċedi fuq il-post u jagħmel stima tal-propjeta' immobli skond l-ordni mogħtija lilu fid-digriet datat 26 ta' Frar, 2018.

Aċċessi

Sar aċċess nhar it-Tnejn 2 ta' April, 2018 fid 9.00am (ittra mibghuta annessa). Preżenti kien hemm is-Sinjura Rosanna Mattocks rapprezentanta ta' Grech's Limited (C 1863) u l-Perit Roderick Spiteri.

Rapport

Irid jiġi kjarifikat fil-bidu ta' dan ir-rapport li l-Perit hawn taħt iffirmat, fiż-żmien li qed jinkiteb dan ir-rapport, ma għandu l-ebda konflitt ta' nteress relatat ma' din l-evalwazzjoni. Iktar min hekk, għandu jkun ċar li dan ir-rapport mhux intenzjonat bħala rapport strutturali u l-ebda responsabilita' m'hi ser tinżamm għal xi difetti li jistghu jeżistu f'din l-istruttura.

Irid jingħad ukoll li għar-raġuni ta' dan ir-rapport, il-Perit qiegħed jassumi li l-propjeta' hija hielsa minn kwalunkwe litigazzjonijiet tal-ligi.

Dan il-fond jikkonsisti f'binja fuq erbgħa sulari fejn fil-livell terran kien jintuża bħala showroom tal-kmamar tal-banju, l-ewwel sular bħala uffiċju ta' l-istess showroom, filwaqt li t-tielet u r-raba' sulari jintużaw bħala mħażen. Preżentament it-terran jinfed ma propjeta' ta' terzi, fejn fiż-żmien li kien jopera il-post, kienet tintuża bħala showroom waħda.

Il-Fond qiegħed mibni fil-periferija tar-Raħal ta' Qormi f'żona allokata mill-Awtorita ta' l-Ippjanar bħala żona ta' konservazzjoni urbana (UCA) fejn fiha tista ssir attivita' kummerċjali (*secondary town centre*) b'limitu massimu ta' bini sa żewġ sulari u kamra fuq il-bejt jew sa massimu ta' 11.4m. Il-fond għandu kwadraġġ ta' l-arja kollha ta' 102m² u wieħed isib bitha żgħira fuq wara ta' 3.7m² li preżentament tintuża bħala lift tal-merkanzija, Terran ta' 98.0m², L-Ewwel u t-Tieni Sular bi kwadraġġ ta' 94.0m² kull wieħed u l-kamra ta' fuq il-bejt (it-Tielet Sular) bi kwadraġġ ta' 43.0m².



Din il-propjeta` ghandha access minn triq asfaltata (Triq San Bastjan). Biex ta`cessa l-binja imsemmija hawn fuq, trid tidhol minn bieb tal-hgieg ghal go s-*showroom*. Fuq in-naha ta` wara tas-*showroom* hemm tarag li jghaqqad is-sulari kollha flimkien.

Il-livell terran hu kompost minn *open plan*, *toilet*, bitha zghira u taraġ. L-ewwel u t-tieni sular għandom l-istess konfigurazzjoni ta' *open plan* u t-tielet sular u mibni forma ta' 'L' b'zewg terrazzini fuq wara u fuq quddiem. Il-Binja hi mibnija b'tali mod li t-tqassim tal-post jkun jista jnibidel b'*lightweight partitions* skond l-esigenzi tas-sid.

Il-propjeta` ilha ma tintuza għal xi zmien u bħalissa tinsab fi stat ta' abbandun u għanda bzonn manutenzjoni. Il-post hu mġhammra b'hitat tal-ġebel jew briks miksija u miżbugħa, bibien tal-injam, twieqi ta' l-aluminju, madum ċeramika, toilet bil-madum u s-servizzi tad-dawl, ilma u drenagġ kolla mġhoddija. Il-Propjeta` m'għandix arloġġi tad-dawl u l-ilma. Anness ma dan id-dokument qed jigu provduti sett ta' ritratti li juru l-istat preżenti tal-propjeta minn gewwa.

It-Terran tal-propjeta` ġie mibni qabel l-1967 hekk kif jider fir-ritratt mill-ajru provdut mill-Awtorita tal-Ippjanar u qed jiġi anness ma dan id-dokument. Dan ifisser li parti minn din il-propjeta` hi koperta b'permess awtomatiku. Peress li l-binja illum tiffirma tliet sulari u nofs, saret wkoll rċerka għal xi permessi li setghu saru wara l-1967, iżda l-ebda permess ma nstab fl-arkivji ta' l-Awtorita tal-Ippjanar. Dan jfisser li jew hemm permessi mitlufa jew parti mill-propjeta kienet inbniet mingħajr permess. F'kaz li l-propjeta kif mibnija illum hi mingħar permess (il-propjeta` mibnija fuq tliet sulari f'zona li tista tibni biss sa zewg sulari) tista ssir applikazzjoni ta' regolarizzazzjoni ma l-awtorita tal-Ippjanar (LN 285/2016) biex jinkiseb permess għal din il-binja.

Grech's Limited ġew mitluba sabiex jipprezentaw il-kuntratt tax-xiri tal-propejta` u jiddikjaraw li l-propjeta` mhix abitata. Dan id-dokument ma ġiex provdut u anness ma dan ir-rapport hemm email mingħand is-Sur Chris Grech li tispjega għalfejn dan il-kuntratt ma ġiex provdut.

Wara li eżamina l-propjeta` kif deskritt hawn fuq, ha l-qisien mehtieġa u għamel il-kalkoli neċessarji, kif ukoll ha inkonsiderazzjoni l-kundizzjoni tagħha, is-suq tal-lum u kwalunkwe haġa ohra rilevanti, il-Perit hawn taht iffirmat qiegħed jistma l-valur tal-



propjeta' hawn fuq deskritta għas-somma ta' erbgha mija u hamsin elf ewro
(€450,000).

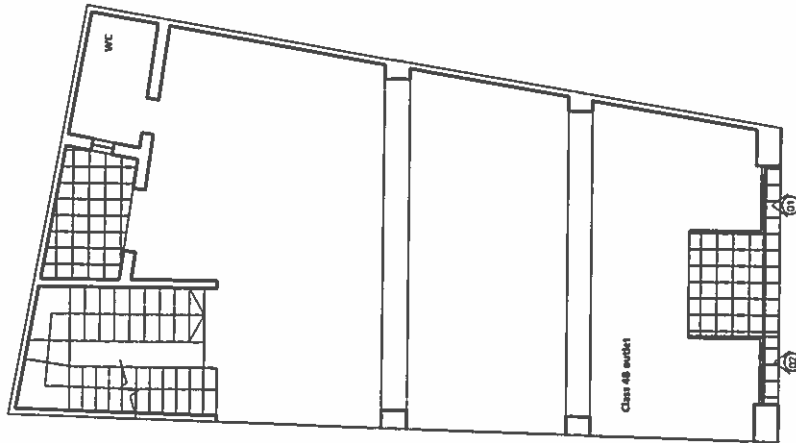


Perit Roderick Spiteri
A. & C.E.

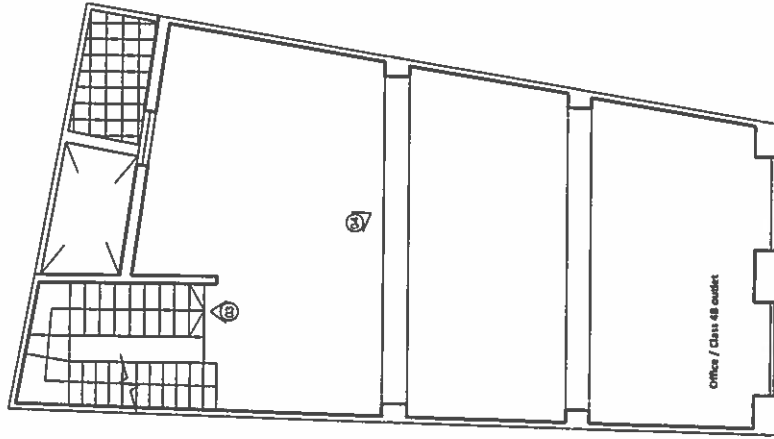
Illum 13 APR 2018

Ipprezentata mill A.C. Roderick Spiteri

bla dok/b wiehel (1) dokumenti



**EXISTING
Ground floor level**
scale 1:100 / area 101.98 sq.m.



**EXISTING
First floor level**
scale 1:100 / area 93.81sq.m.

NOTES

FF	FLUO LANT FINISH	TA	TIMBER APERTURE
PF	PAINT FINISH	AA	ALUMINIUM APERTURE
SF	STONE FINISH	MA	METAL APERTURE
WIP	WROUGHT IRON RAILING		
AR	ALUMINIUM RAILING		
AGP	ALUMINIUM GLASS RAILING		

TO CONSTRUCT	TO SANCTION
TO DEMOLISH	APPROVED BUT NOT BUILT

PROJECT

TITLE

ADDRESS

Internal Photo References

CLIENT

149, Triq San Bartolome Gormel

DRAWING REFERENCE

SCALE

ed18205-2_04

DATE

1.100 - A3

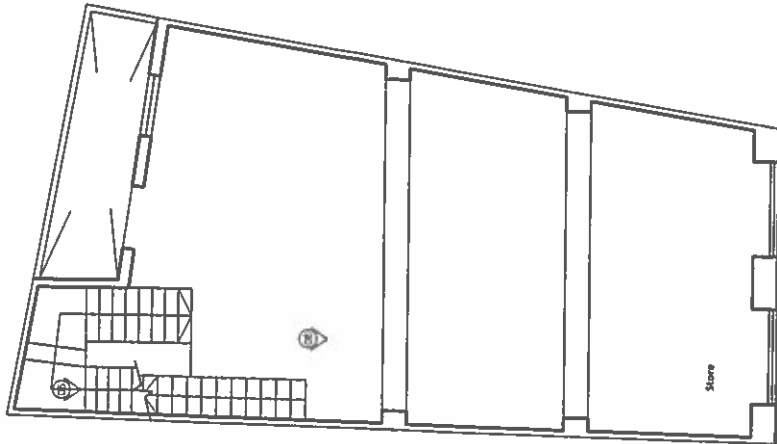
DRAWN BY

03 - April - 2018

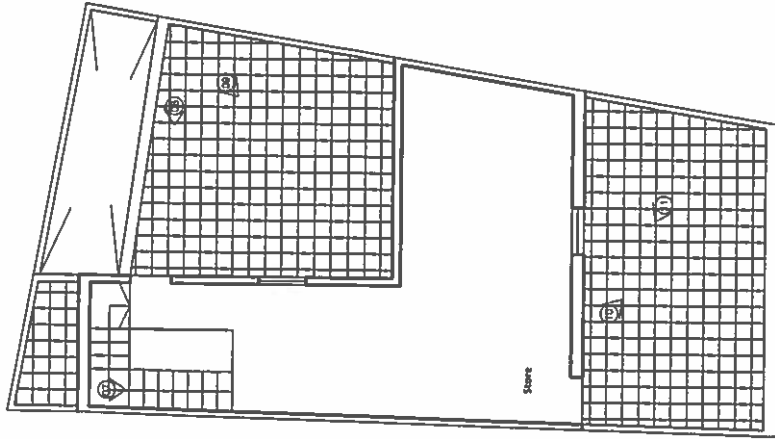
PROJECT ARCHITECT

Timothy Perera

Peri Roderick Spierl



EXISTING
Second floor level
scale 1:100 / area 93.81sq.m.



EXISTING
Receded floor level
scale 1:100 / area 90.83sq.m.

NOTES

FF	FLUORESCENT FINISH	TA	TIMBER APERTURE
PF	PAINT FINISH	MA	ALUMINIUM APERTURE
SF	STONE FINISH	MA	METAL APERTURE
WR	WROUGHT IRON RAILING		
AR	ALUMINIUM RAILING		
ACR	ALUMINIUM GLASS RAILING		
	TO CONSTRUCT		TO SANCTION
	TO DEMOLISH		APPROVED BUT NOT BUILT

PROJECT

TITLE

ADDRESS

Internal Photo References

149, Tieg San Baqjan Qornd

CLIENT

DRAWING REFERENCE

id18005-2_05

SCALE

1:100 - A3

DATE

03 - April - 2018

DRAWN BY

Timothy Portis

PROJECT ARCHITECT

Pent Baderick Spent



PHOTO 1 - 03.04.2018



PHOTO 2 - 03.04.2018



PHOTO 3 - 03.04.2018



PHOTO 4 - 03.04.2018



PHOTO 5 - 03.04.2018



PHOTO 6 - 03.04.2018



PHOTO 7 - 03.04.2018



PHOTO 8- 03.04.2018

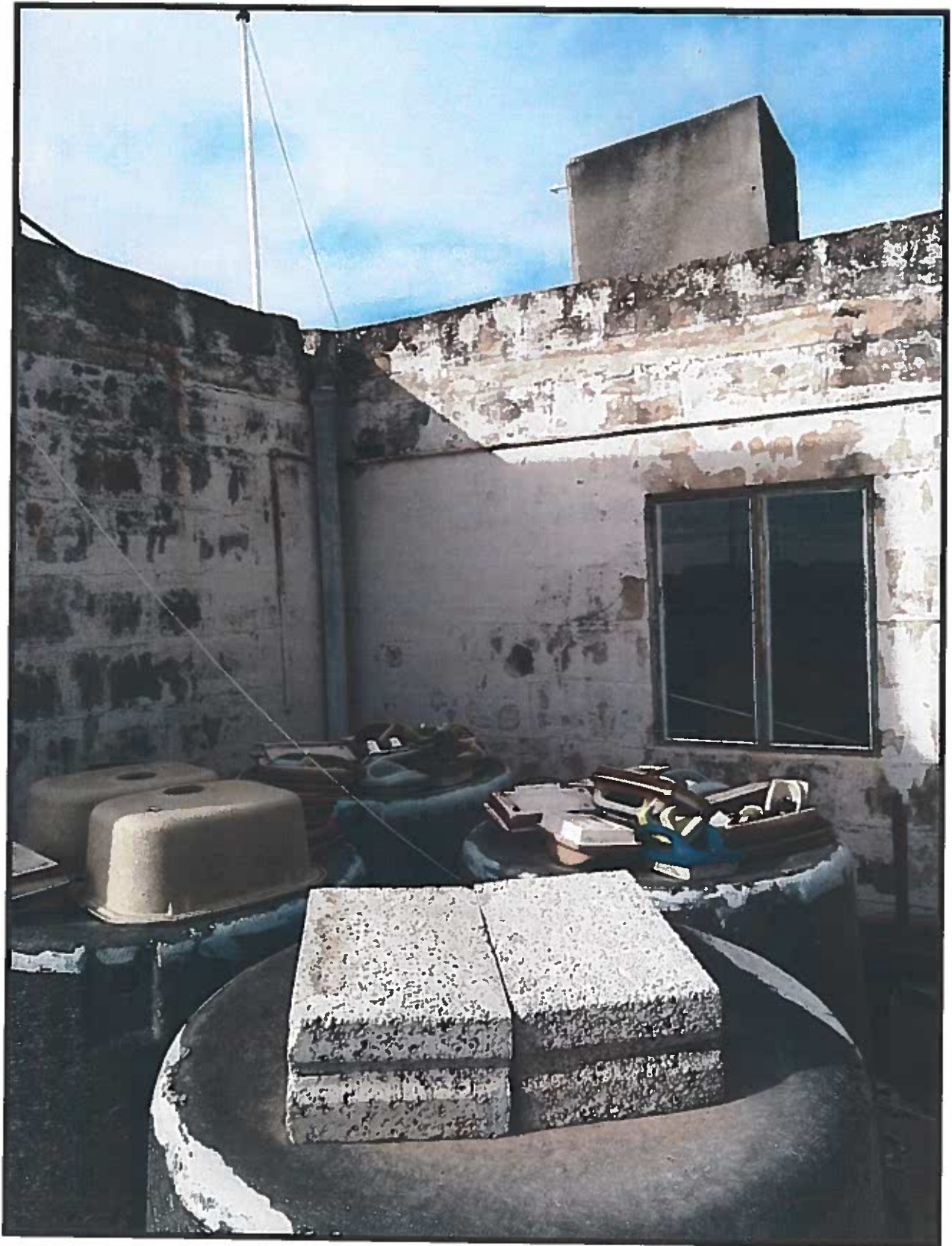


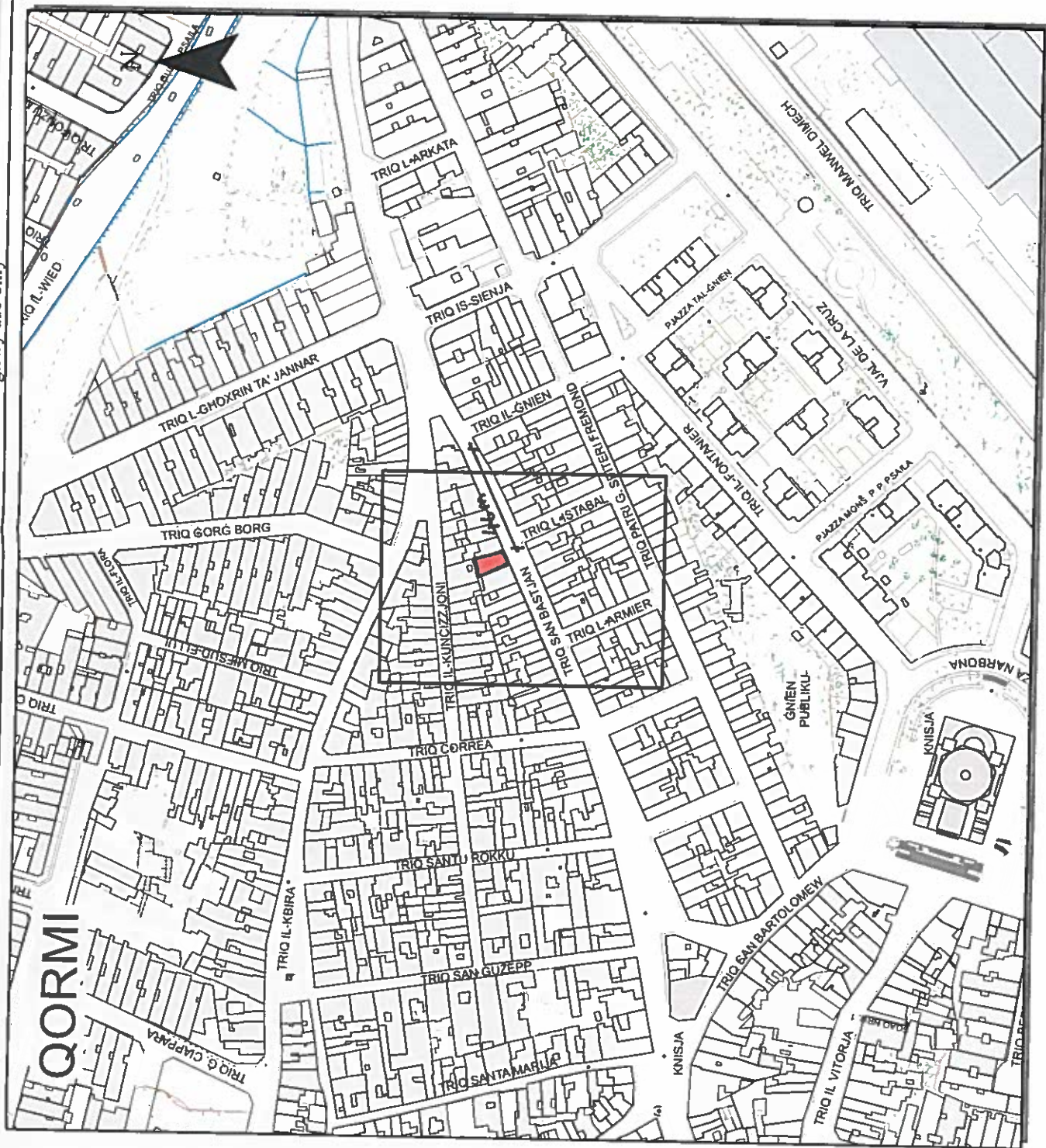
PHOTO 9 - 03.04.2018



PHOTO 10 - 03.04.2018



PHOTO 11 - 03.04.2018



Gvern ta' Malta

Pjanta tas-Sit 1:2500 Site Plan

Government of Malta

Registru ta' l-Artijiet

Casa Bolino, 116, Triq il-Punent, Valletta

Land Registry

Casa Bolino, 116, Triq il-Punent, Valletta

Nru tal-Mappa: 69582 E

Poizzjoni Ċentrali: x = 52919

Nru tal-Mappa
Map Number:

Pozizzjoni Ċentrali: x = 52919
Centre Coordinates: y = 70834

Parti min S.S.: 5270

Data: 03/04/2018

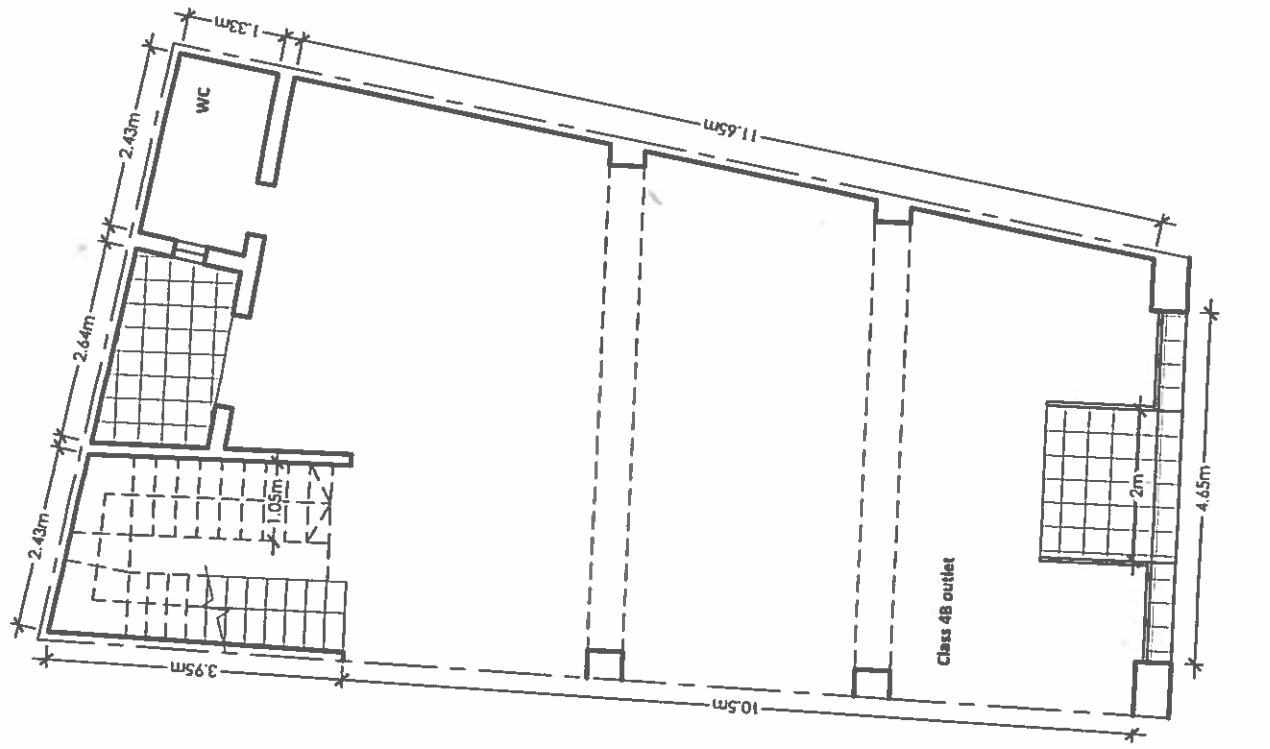
Perit:

Architect:

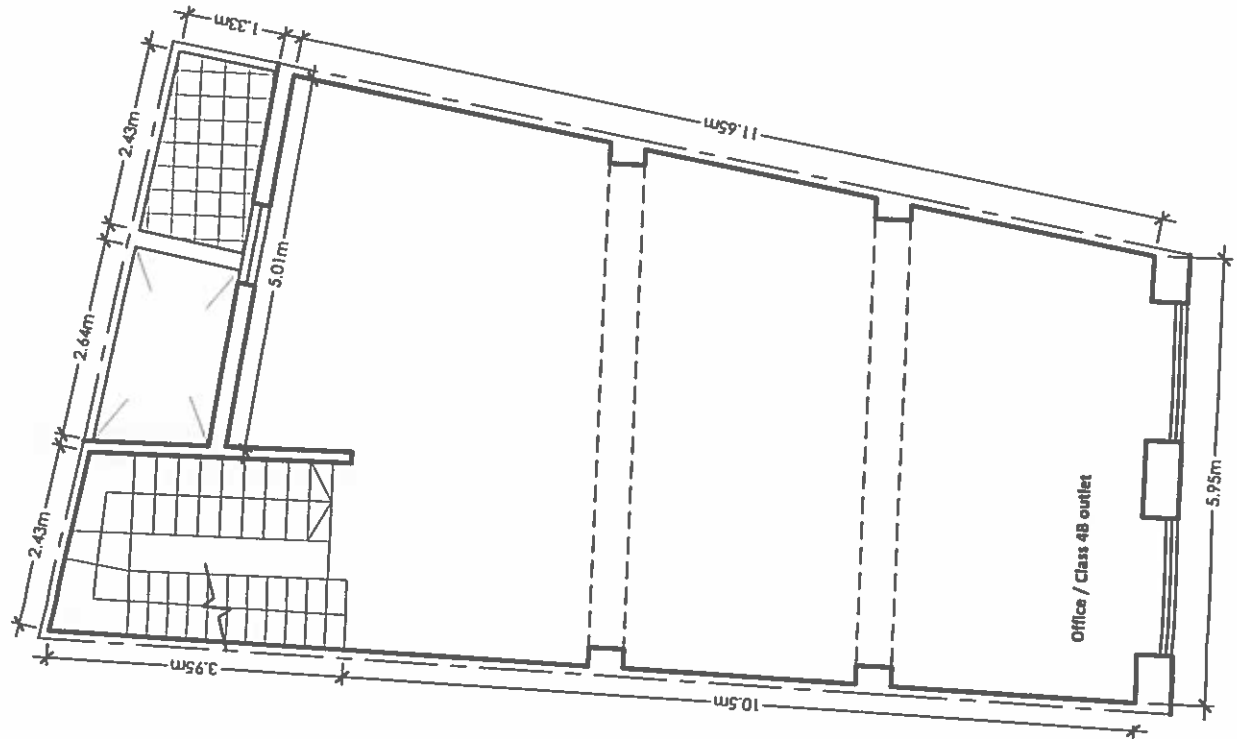
Timbru tal-Perit:

Architect's Stamp:

SPRINGER Architect & Civil Engineers
Rodrick BE & Andrew A & CE



EXISTING
Ground floor level
scale 1:100 / area 101.98 sq. m.



EXISTING
First floor level
scale 1:100 / area 93.81sq. m.

NOTES	
FF	'FLO IL-FIL' FINISH
PF	PAINT FINISH
SF	STONE FINISH
WIR	WROUGHT IRON RAILING
AR	ALUMINIUM RAILING
AGR	ALUMINIUM GLASS RAILING

TO CONSTRUCT	TO SANCTION
TO DEMOLISH	APPROVED BUT

PROJECT

TITLE

ADDRESS

CLIENT

DRAWING REFERENCE

SCALE

DATE

DRAWN BY

PROJECT ARCHITECT



NOTES

FF	'FLO L-FIL' FINISH	TA	TIMBER APERTURE
PF	PAINT FINISH	AA	ALUMINIUM APERTL
SF	STONE FINISH	MA	METAL APERTURE
WIR	WROUGHT IRON RAILING		
AR	ALUMINIUM RAILING		
AGR	ALUMINIUM GLASS RAILING		

TO CONSTRUCT	TO SANCTION
TO DEMOLISH	APPROVED BUT NOT

PROJECT

TITLE

ADDRESS

CLIENT

DRAWING REFERENCE

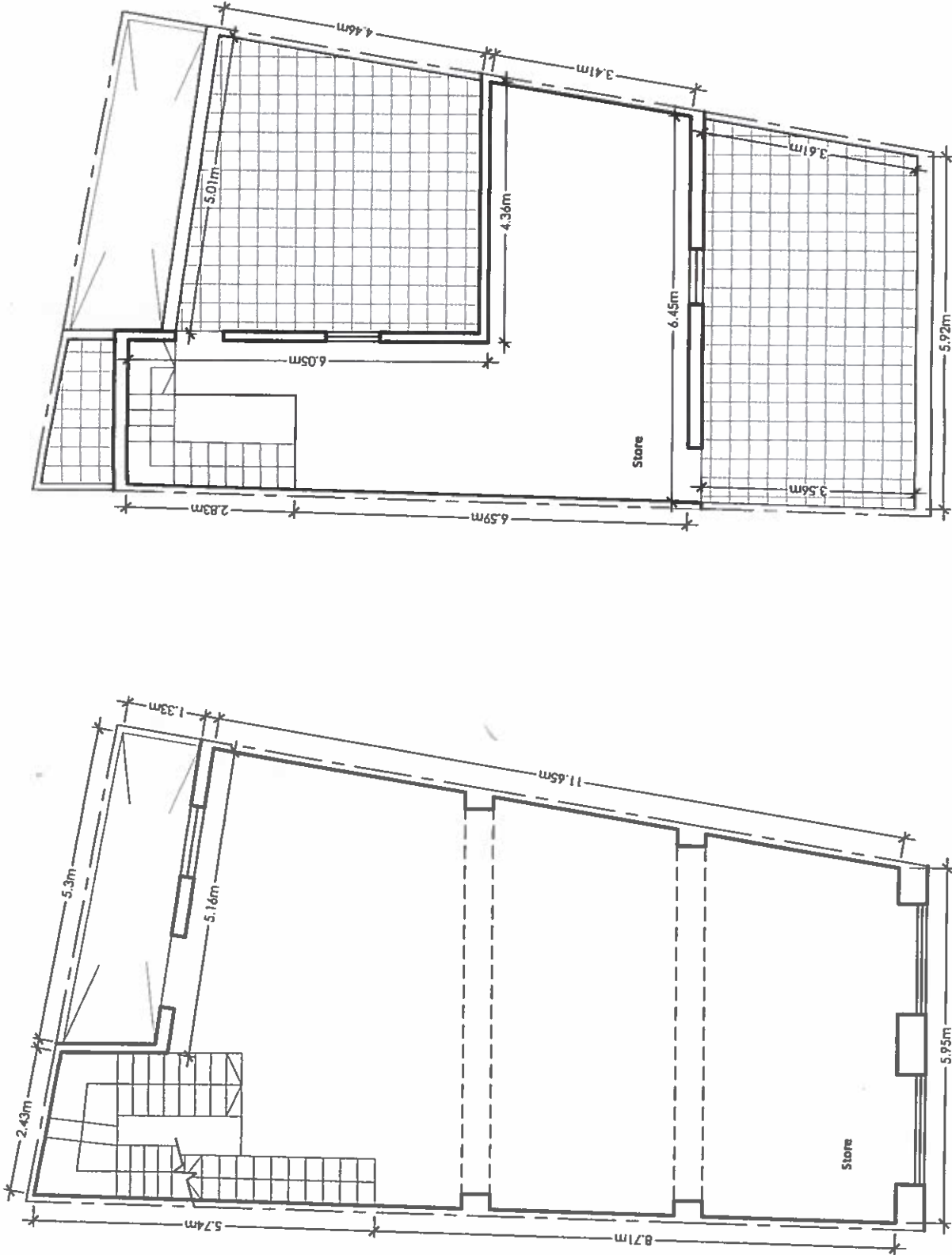
SCALE

DATE

DRAWN BY

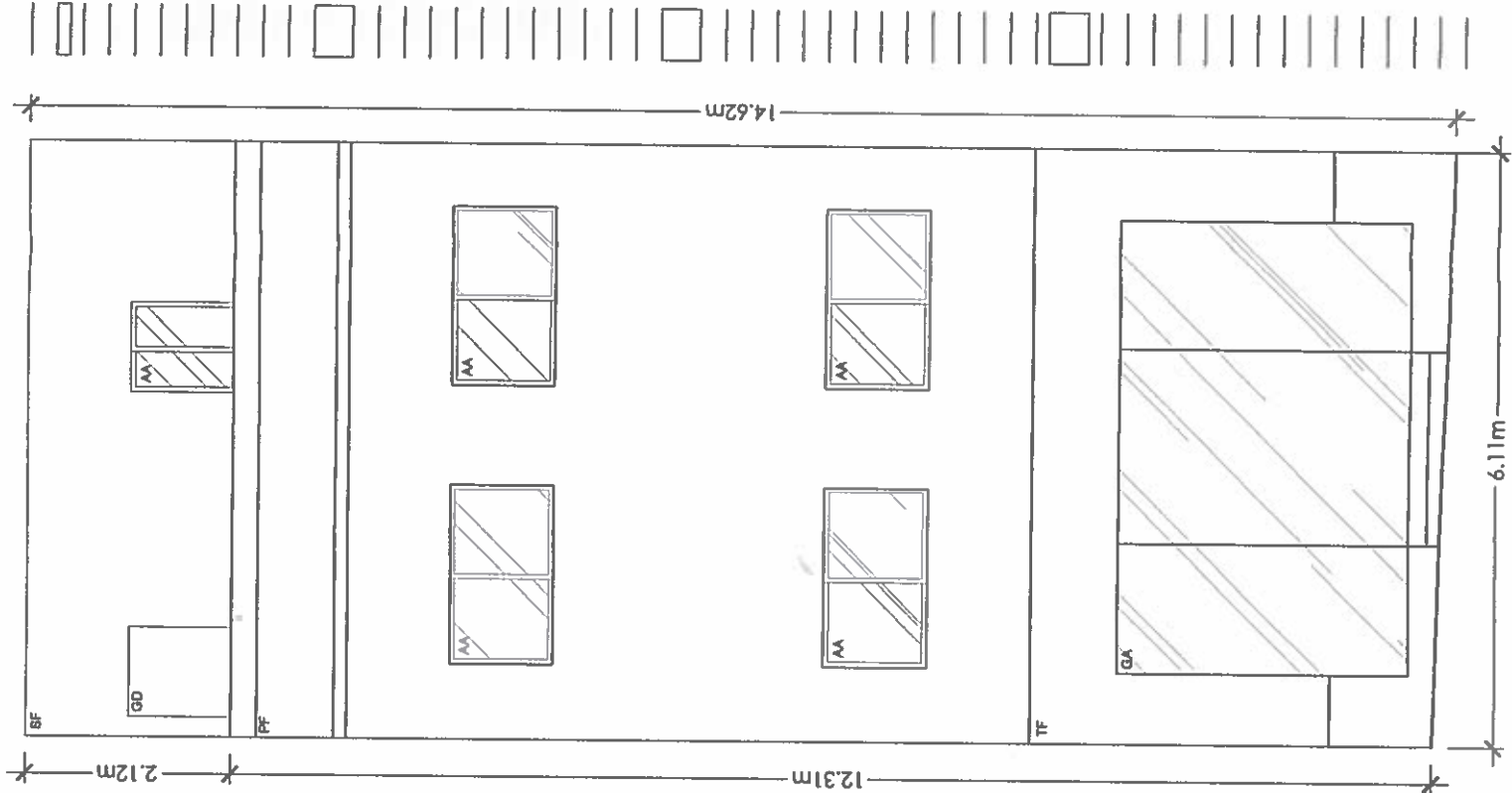
PROJECT ARCHITECT

Perit Roderick



EXISTING
Second floor level
scale 1:100 / area 93.81sq. m.

EXISTING
Receded floor level
scale 1:100 / area 90.83sq. m.



EXISTING
Front Elevation
scale 1:50

NOTES	
PP	PAINT FINISH
SP	STONE FINISH
TP	TILE FINISH
GA	GLAZED APERTURE
GD	GALVANIZED DOOR
AA	ALUMINUM APERTURE (COLOR)
TA	THATCH APERTURE
TO CONSTRUCT	TO DEMOLISH
TO DEMOLISH	APPROVED BUT NOT BUILT

LEGEND

PROJECT

TITLE

ADDRESS

CLIENT

DRAWING REFERENCE

SCALE

DATE

DRAWN BY

PROJECT ARCHITECT

Perit Rodolfo Spertel

Perit Rodolfo Spertel

SPERTER

BE & ARCHT. A & CE

Architect & Civil Engineer



PLANNING AUTHORITY

L-Awtorita' ta' l-Ippjanar

Aerial Photography

Year: 1967

Strip: 21

Photo No: 1373
(part of)

Mapping Unit
Planning Authority
St. Francis Ravelin,
Floriana, Malta.
Tel: (+356) 22900000
Fax: (+356) 22902295
<http://www.pa.org.mt>
email: mappingshop@pa.org.mt

Copyright Mapping Unit, Planning Authority

