

FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĆIVILI

FL-ATTI TAS-SUBBASTA

Numru 34/18

HSBC Bank Malta p.l.c (C 3177)

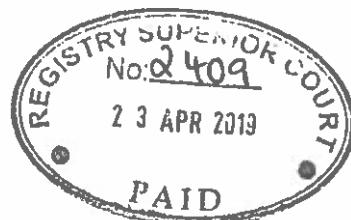
vs

Avv. Yanika Bugeja

u

P.L. Jeremy Buttigieg

B'digriet tas-16 ta'Mejju 2016
Nominati bhala Kuraturi Deputati
sabiex jirraprezentaw lill-assenti
Joseph Pavia (KI Nru 281687M)
u Yulia Veselova Pavia (KI Nru 29762A),
ghal kull interess li jista' jkollha



RELAZZJONI

TAL-PERIT TEKNIKU

A.I.C. JOSEPH BORG GRECH

Data: 18 ta' April 2019

Rikorrenti: HSBC Bank Malta p.l.c. : 32 Triq il-Merkanti, Valletta

Intimati: Avv. Yanika Bugeja
P.L. Jeremy Buttigieg
Kuraturi Deputati

L-esponent Arkitett u Inginier Civili huwa eżenti mit-taxxa tal-VAT

FIL-PRIM' AWLA TAL-QORTI ĆIVILI

Fl-Att tas-Subbasta Numru 34/2018

HSBC Bank Malta p.l.c.

vs

Avv. Yanika Bugeja u P.L. Jeremy Buttigieg

Nominati bhala Kuraturi Deputati sabiex jirrapreżentaw lill-assenti Joseph Pavia (KI Nru 281687M) u Yulia Veselova Pavia (KI Nru 29762A), għal kull interess li jista' jkollha

Relazzjoni tal-Perit Tekniku AIC Joseph Borg Grech

Jesponi bir-rispett illi:

Wara rikors ghall-mandant ta'qbid eżekuttiv fuq il-hwejjeg immob bli u bejh bis-subbasta tas-soċċjeta HSBC Bank Malta plc jesponi:

1. Illi permess ta' kuntratt ta'kostituzzjoni ta'debitu fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri tat-30 ta'Gunju 2010 l-intimati Pavia ikkostitwew ruħhom debituri tal-bank rikorrenti fl-ammonti ta' €939,995.62 u €209,695.91, oltre imghaxijiet ulterjuri.
2. Illi fit-28 ta'Jannar 2011 il-bank ippreżenta ittra uffiċjali kontra l-intimati u dan ai termini tal-Artiklu 256(2) tal-Kapitlu 12 tal-ligijiet ta'Malta sabiex irendi eżegwibbli t-titolu naxxenti mill-istess kuntratt.
3. Illi stante illi kienu għaddew aktar minn ħames snin mid-data tal-kuntratt ta'kostituzzjoni ta'debitu l-bank talab illi dina l-Onorabbi qorti tawtorizza lill-bank jeżegwixxi t-titolu tiegħu, ukoll bis-sahha tal-ittra uffiċjali ġġa referita, u dan ai termini tal-artiklu 258 tal-Kapitlu 12 tal-Ligijiet ta'Malta.
4. Illi l-Qorti laqghet din it-talba permezz ta' digriet tat-13 ta'Lulju 2017.



5. Illi l-Kreditu preċitat għadu dovut lill-bank rikorrenti u għaldaqstant il-bank jixtieq jeżegwixxi l-kreditu tiegħu fil-konfront tal-intimat Pavia.
6. Illi fost il-propjeta' mmobblī tal-intimati hemm il-fond bin-numru wieħed u tletin (31) u l-garaxx miegħu anness bin-numru tletin (30), fi Triq il-Ward (Rose Street), Żurrieq, liberu u frank u dan kif ahjar deskrritt fil-kuntratt pubbliku fl-atti tan-nutar Joseph Raphael Darmanin tal-17 ta'Marzu 2009 (Nota bin-numru tal-insinwa 3769/1999) permezz ta' liema l-propjeta'msemmija ġiet akkwistata mill-intimat Joseph Pavia u Charmaine Pavia nee Mifsud mingħand l-ahwa Caruana.
7. Illi Charmaine Pavia nee Mifsud għaddiet in-nofs sehem indiż tagħha tal-propjeta' lil Joseph Pavia in segwitu ghall-kuntratt ta'separazzjoni personali tad-9 ta'Novembru 1999.
8. Għaldaqstant, is-socjeta' esponenti talbet bir-rispett li din l-Onorabbi Qorti biex jogħġibha tordna l-hruġ tal-mandat ta'qbid eżekkut b'dan illi tordna l-bejh in subbasta tal-propjeta kif deskritta f'dan ir-rikors u tappunta espert tal-qorti biex jeccedi fuq il-post u jagħmel il-valutazzjoni tiegħu.
9. Għaldaqstant, wara li żamm l-acċess imsemmi fil 15 ta'Marzu 2019 fuq il-propjeta fil-mertu ta' din is-subbasta, l-esponent Perit Tekniku qed ihejj deskrizzjoni u valutazzjoni tal-propjeta kif ġej:

DESKRIZZJONI U VALUTAZZJONI TAL-PROPJETA

PROPJETA	Il-fond bin-numru wieħed u tletin (31) u l-garaxx miegħu anness bin-numru tletin (30) Triq il-Ward, Żurrieq.
PJANTA	Pjanti ta'dan il-fond imhejjija mill-esponent Perit Tekniku qiegħed din jiġi hawnhekk annessi bhala Dok.SUB 1/34 u SUB 2/34.
RITRATTI	Ritratti Dok JBG 1 u 2 li juru l-faċċata ta' dan il-fond,

Ritratti Dok JBG 3, 4,5,6,7,8,9,10,11,12,13, 14 u 15 li juru gewwa tal-fond.

TIP TA'PROJETA
U DESKRIZZJONI

Dan il-fond jikkonsisti f' dar b' żewġ sulari.

Mill-bieb ta' barra tidhol go intrata, li fuq ix-xellug tagħha (thares mill-faccata) hemm garaxx ta'karrozza wahda u fil-lemin hemm kamra kbira. Din l-intrata tiehdok għat-tromba tat-taraġ għas-sular ta' fuq. Wara din it-tromba tat-taraġ hemm kurritur qasir li fuq ix-xellug hemm kamra tal-banju (li fix-xellug tagħha hemm *shaft* żgħir), u fuq il-lemin hemm kamra mdaqqsa. Dan il-kurritur qasir jieħdok f'kamra kbira wara li thares lejn bitha kbira. Ma'ġen din il-kamra ta' wara hemm bitha żgħira.

It-taraġ imsemmi jagħti ghall-pjan fis-sular ta'fuq li jagħti fuq naħha għal żewgt ikmamar mdaqqsin fil-faċċata tal-fond u kurritur qasir fuq in-naħha l-ohra. Fuq ix-xellug ta'dan il-kurritur qasir (thares mit-taraġ) hemm tromba tat-tarag li tagħti ghall-bejt u fuq il-lemin hemm kamra. Dan il-kurritur qasir jagħti għal kamra fuq wara li thares fuq il-bitha.

It-taraġ għal-bejt jagħti għal-washroom li tagħti għat-terrażin tal-bejt li jappartjeni kollu għal dan il-fond.

KARATTERISTICI

Dan il-fond għandu żewġ faċċati fuq Triq il-Ward : faċċata principali '*Front Elevation*' ta' ħdax punt tlieta ġamsa metri (11.35m) u faċċata tal-ġenb '*Side Elevation*' ta' erbgħa punt sitta disa metri (4.69m). Il-fond totali fin-nofs tal-fond huwa ta' circa ġamsa u tletin punt tmienja tmienja metri (35.88m). Il-kejl superfijali totali tal-fond u l-ġnien huwa ta' circa tlett mijha ġamsa u tletin punt tlieta disgħa metri kwadri (335.39 m.kw.).



LOKAZZJONI TAL-PROPJETA	<i>Site plan</i> Dok JBG 16 li turi il-lokazzjoni ta' dan il-fond qiegħda tigi annessa ma' din ir-relazzjoni.
KOSTRUZZJONI	Il-ħitan huma tal-ġebel tal-franka u s-soqfa tal-konkos rinfurzat.
FINITURI W SERVIZZI	<p>Il-finitura tal-fond hija ħażina hafna u l-post huwa fi stat ta'telqa. Il-madum ta' l-art huwa tal-mosajk tas-siment u l-madum tal-kamra tal-banju huwa taċ-ċeramika. M' hemmx bibien interni u l-bieb ta' barra huwa ta' l-injam, L-aperturi tal-faċċata huma ta' l-aluminium waqt li l-gallarija hija tal-ġebel u t-twieqi tal-fond li jħarsu fuq il-bitha ta'wara huma tal-aluminium. Il-conduit ta' l-elettriku huwa mghoddi u l-plugs u s-switches huma nstallati, izda mhux magħruf jekk hemmx provista adekwata ta' dawl u ilma. Il-post huwa miksi u mbajjad, imma il-kisi u tibjid m' humiex fi stat tajjeb. It-turgien ma humiex miksijin bil-madum jew irħam u m' għandhomx poġġaman.</p> <p>L-istat ta-manutenzjoni, speċjalment dikka tal-finitura ta' dan il-fond ma huwiex tajjeb.</p>
PERMESSI TA'	Il-propjeta in kwistjoni tinsab go żona ta' žvilupp u go z-żona ta' Konservazzjoni urbana ' <i>Urban Conservation Area</i> '.
ZVILUPP	Għaldaqstant permessi ta' estensjoni jew tip ta'žvilupp iehor jistgħu jkunu limitati.
CENS	Din il-propjeta hija libera u franka
FATTURI OHRA	Xi ħitan tal-bitha ta'wara kienu imwaqgħin jew nieqsa meta sar l-acċess. Għaldaqstant il-lokazzjoni ta'dawn il-ħitan, li

jistabbilixxu l-konfini tal-propjeta, ġew stabbiliti permess ta'interpretazzjoni ta'pjanti oħra u ta'site plans tal-lokalita'.

**KONKLUZZJONI
VALUR TAL-
PROPJETA**

Wara li ħadt in konsiderazzjoni l-fatturi kollha msemmija hawn fuq, il-lokalita li tinsab fiha din il-propjeta u fatturi oħra li jaffettwaw il-valur, nistma' din il-propjeta bl-ammont ta'l-efti miha u disghin elf ewro (€390,000).

Daqstant għandu l-unur illi jissottommetti l-esponent għas-savju konsiderazzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti.

AIC Joseph Borg Grech – Perit Tekniku
“Mystique” Triq Frans Dingli, Attard

Illum

23 APR 2019

Ippreżentata mill-

Perit Joseph Borg Grech

B'dok wieħed (1)

B'Bla dok

dokumenti

DOKUMENTI MEHMUŽA MA' DIN IR-RELAZZJONI

- 01 SUB 1/34 u SUB 2/34 Pjanti tal-propjeta
- 02 JBG 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 Ritratti
- 03 JBG 16 Site Plan, mahruġa mir-Registru ta'l-Artijiet

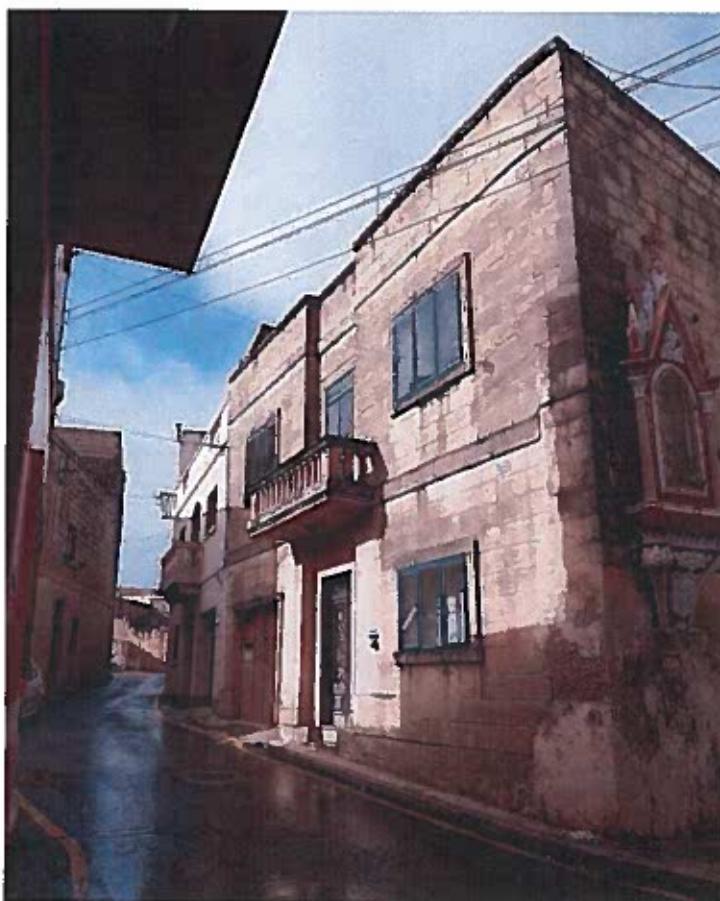
Deher il-Perit Legali/Tekniku
Joseph Borg Grech
2628604

DEHER IL-PERIT LEGALI/TEKNIKU
LI HALEF LI QEDA FEDELMENT
U ONESTAMENT L-INKARIGU MOGHTI LILU

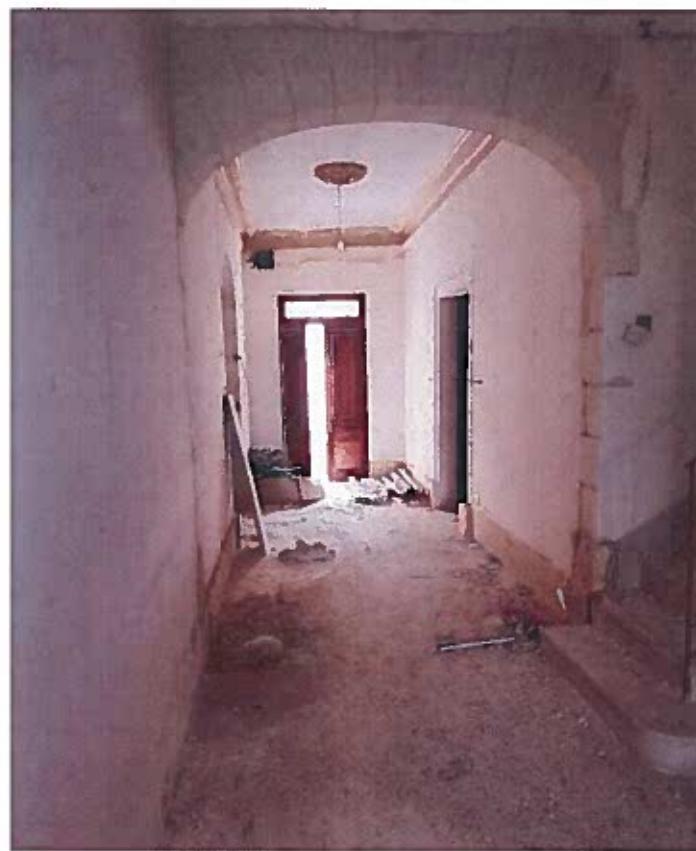
DEPUTAT REGISTRATUR
Gaetan Azzopardi
Deputat Registratur
Deputy Registrar
Qrati tal-Gustizzja (Malta)
Law Courts (Malta)



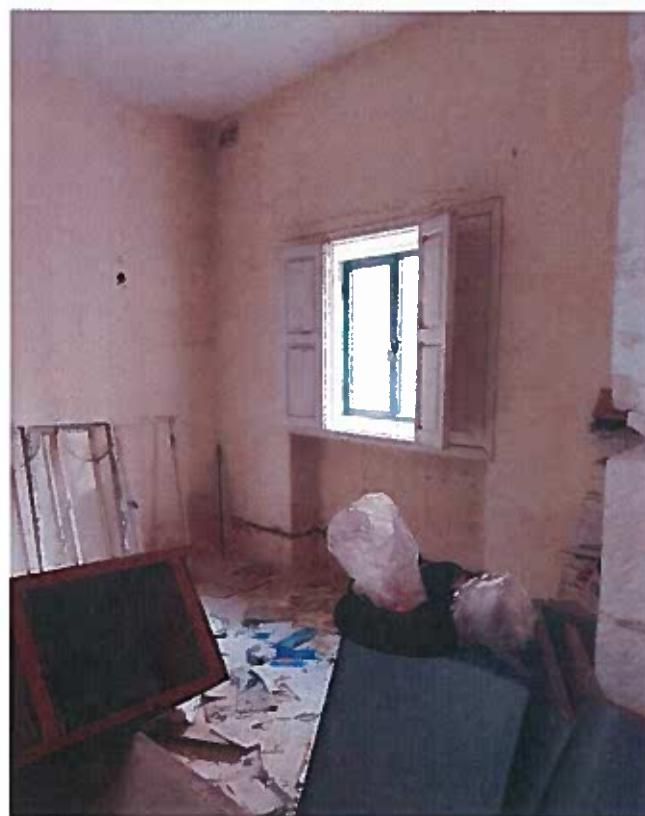
JBG 1



JBG 2

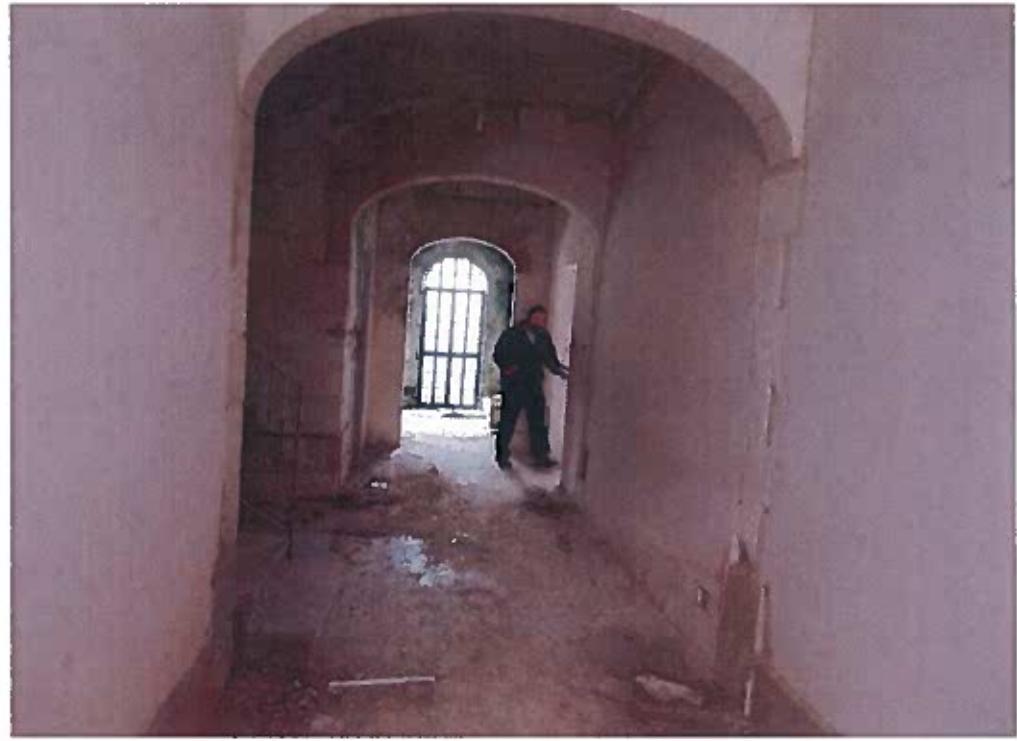


JBG 3



JBG 4

JM



JBG 5



JBG 6

JP



JBG 7



JBG 8

W



JBG 9



JBG 10

9M



JBG 11



JBG 12

9M



JBG 13



JBG 14

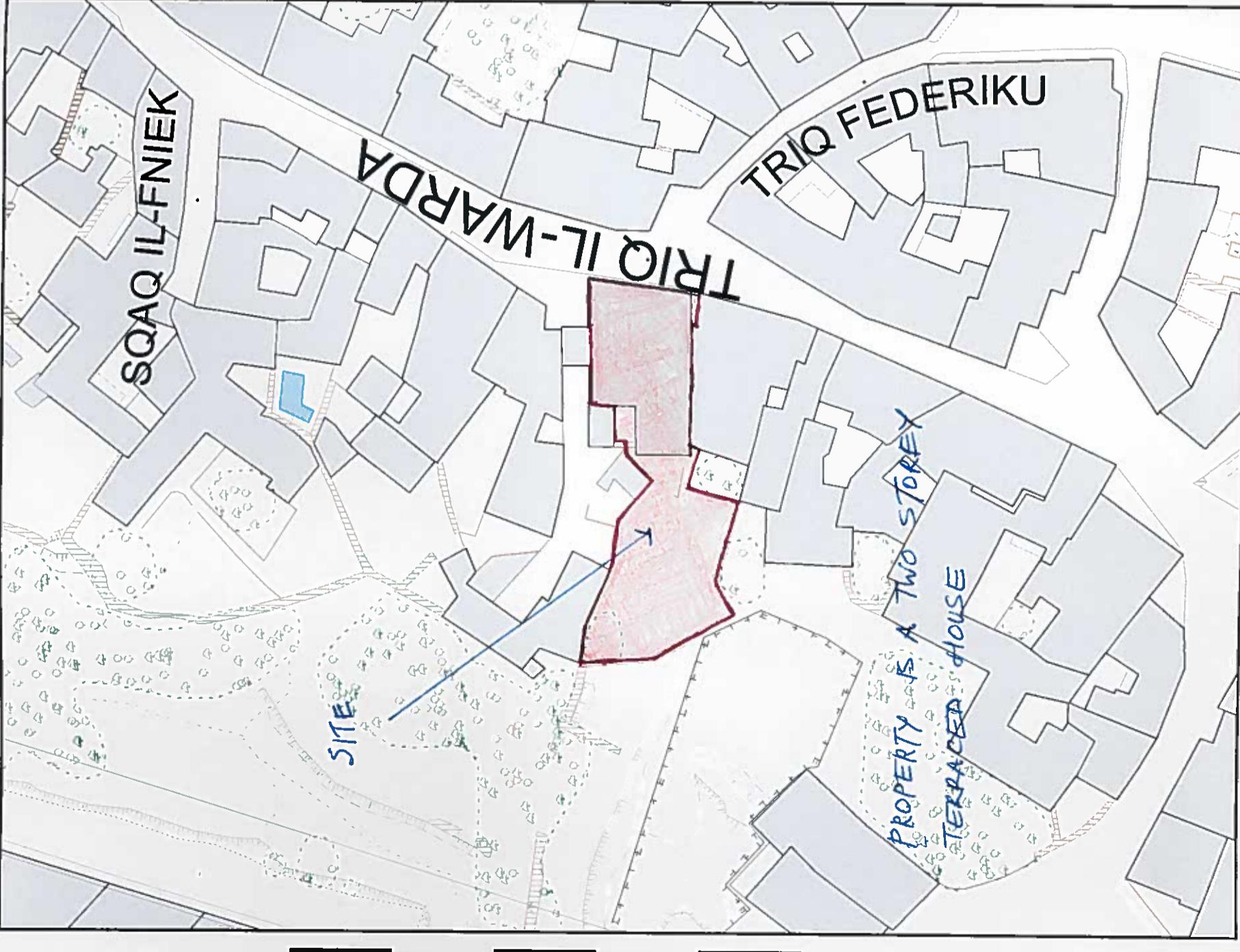
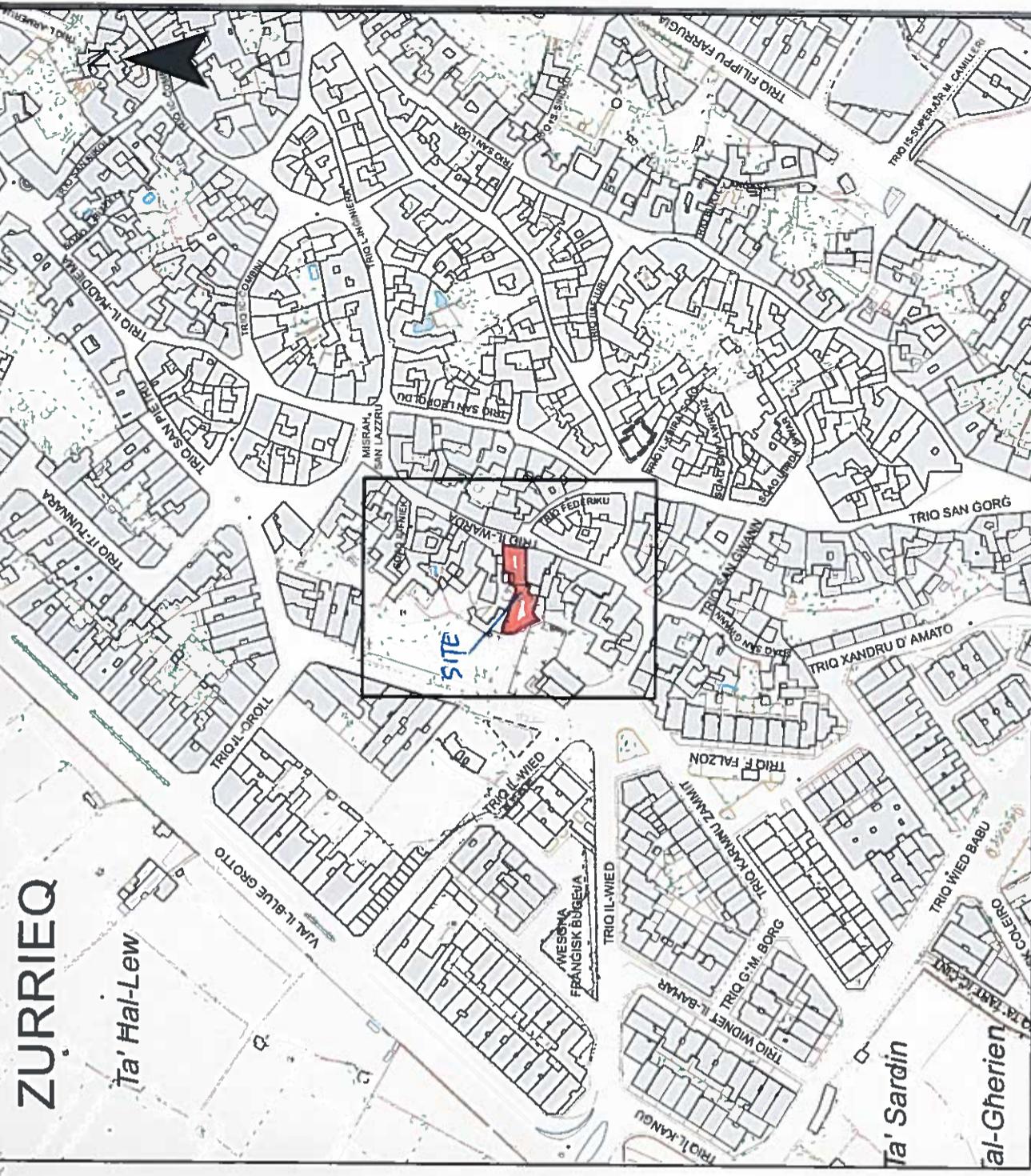


JBG 15

AM

JBG 16

This is an official document for Land Registry use only

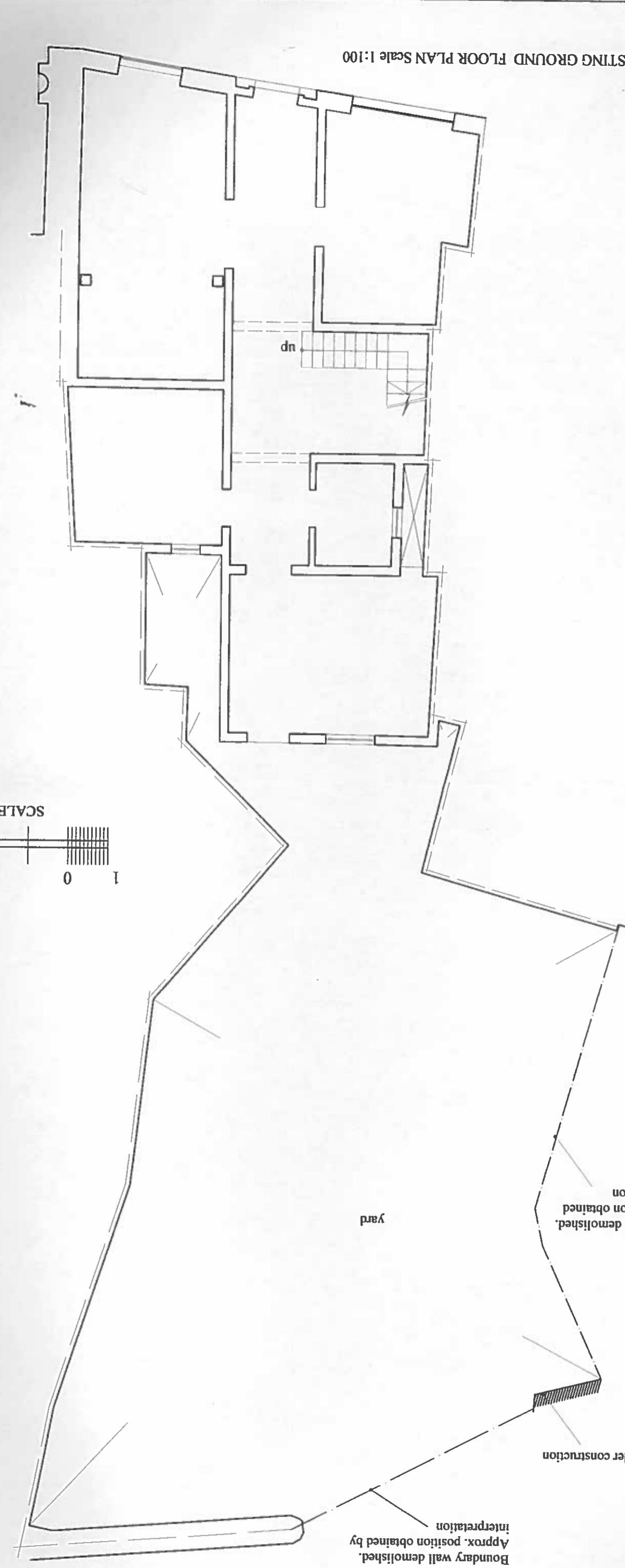


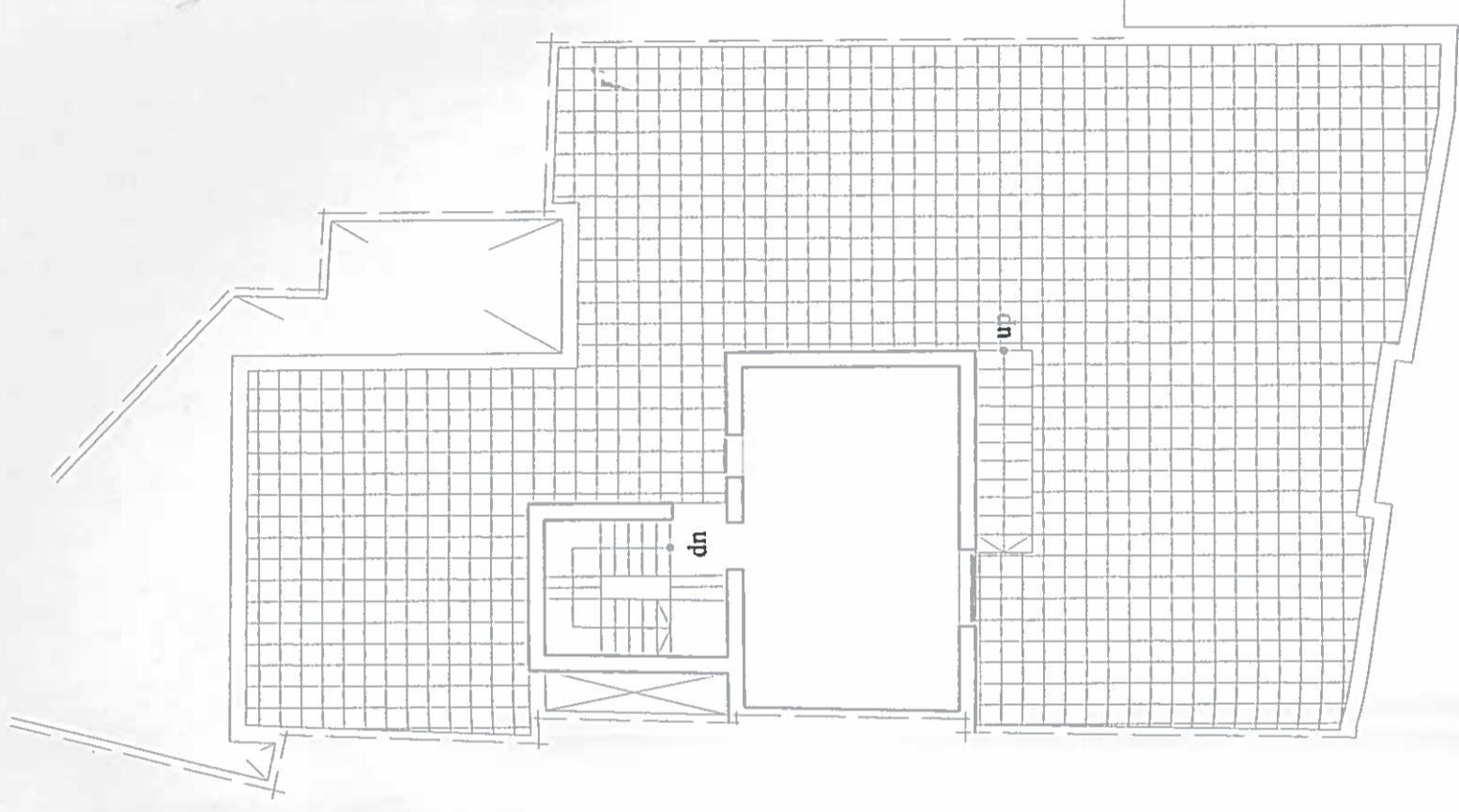
Dritt imhallas
Fee Paid

JOSEPH BOOG GROCH	ARCHITECT AND CIVIL ENGINEER
	Mystique, Frans Digmel Street, Attard ATD 1132
	Tel: 21419203 Mob: 79592974
CLIENTS:	Courts Registrar
WORKS:	30/31 Thig Il-Ward, Zurrieq
DRAWING TITLE:	Existing Ground Floor Plan
DRG NO:	Subbasta 34/18
REVISIONS:	Subbasta 34/18
SCALE:	1:100
	Date: 03/4/19

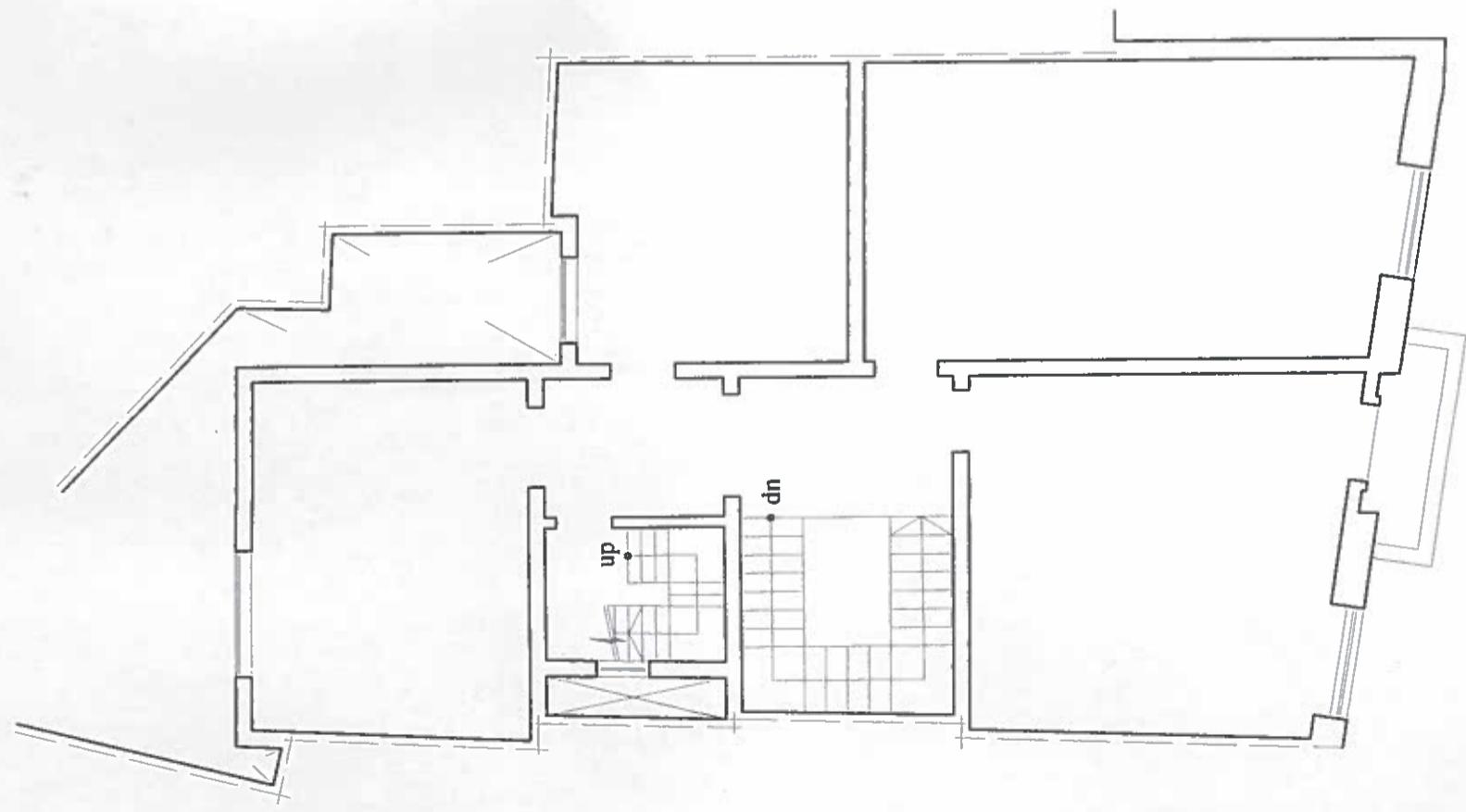
EXISTING GROUND FLOOR PLAN Scale 1:100

EXISTING GROUND FLOOR PLAN Scale 1:100

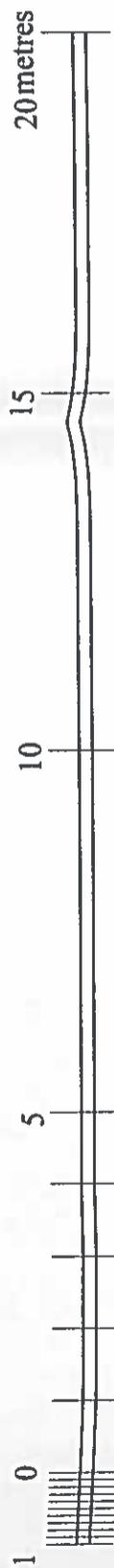




EXISTING ROOF PLAN Scale 1:100



EXISTING FIRST FLOOR PLAN Scale 1:100



JOSEPH BORG GRECH ARCHITECT AND CIVIL ENGINEER 'Mystique' Frans Dingli Street, Attard ATD 1132 Tel: 21419203 Mob: 79592974	
CLIENT:	LOCATION:
Courts Registrar	30/31 Triq il-Ward, Zurrieq
WORKS:	DRAWING TITLE DRG NO Existing First and Roof Plans SUB 2/34 Drawings i/c/w subbasta 34/18 Revisions
SCALE:	1:100 Date: 03/4/19

[Handwritten signature]

PART III
EIGHTH SCHEDULE

Physical Attributes of Immovable Property

Locality	ZURRIEQ	Address	30/31 TRIG IL-WARD ZURRIEQ
Total Footprint of Area Transferred *	335.39 sq.mt (CIRCA)		

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

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

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

** Includes plastering, electricity, plumbing and floor tiles

*** Includes ** plus bathrooms and apertures

Date:

22 April 2019

Perit's Signature:

Warrant Number:

174

Rubber Stamp:

JOSEPH BORG GRECH
ARCHITECT & CIVIL ENGINEER
"MYSTIQUE" FRANS DINGLI STR
ATTARD TEL. 21419203