Fil- PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

Atti tas-Subbasta Nru. 36/18
fl-ismijiet
Yani Ellul

Vs

1. Kurt Galea Pace
2. (a) Vivienne Galea Pace u (b) Kuraturi Deputati nominate tal-mejjet Victor Galea Pace

REGISTRY SUPERIOR COURT
No: 1877
15 JUL 2019
PAID

RELAZZJONI TAL-PERIT MARIA ROBERTA MALLIA

9 ta' Lulju, 2019

Onorabbli Qorti

Prim' Awla tal-Qorti Civili,

Qrati tal-Gustizzja, Valletta

Atti tas-Subbasta:	Nru 36/18 (Prim Awla' tal-Qorti Civili)
Partijiet:	Yani Ellul Vs Kurt Galea Pace, Vivienne Galea Pace u Kuraturi Deputati nominat ital-mejjet Victor Galea Pace
Lokalita`:	Ghalqa maghrufa bhala "ix-Xaghra ta` Gamru" sive "Ta` Kuljat" fil-limiti ta` Zebbug, Ghawdex
Rigward:	Deskrizzjoni u Valutazzjoni ta` propjeta` immobli ghal fini tas-Subbasta

1. INTRODUZZJONI

Fuq hatra u struzzjonijiet moghtija lili mill-Qorti jien hawn taht sottofirmat ikkonkludejt ix-xoghol necessarju sabiex naghmel deskrizzjoni u valutazzjoni tal-fond indikat lili fir-rikors promutur kif ukoll nispjega kwalunkwe pizijiet, kirjiet u jeddijiet ohra jekk ikun hemm.

In andempitment tal-inkarigu moghti lilu, l-esponenti jirraporta li:

- Ikkuntattjat lil Avv. Maria Lisa Buttigieg, li hija l-avukat tal-attur Yani Ellul, biex tikkonferma li l-indirizzi postali tal-intimati indikati fuq ir-rikors huma koretti. L-Avv. Buttigieg ikkonfermat li l-indirizzi mnizzla fuq ir-rikors huma dawk li kienu nstabu bhala validi ghall-intimati.
- Baghtet ittra rregistrata lil intimati fil-5 t'April 2019, fl-indirizzi indikati fuq ir-rikors. Iz-zewg ittri ma gewx migbura mill-intimati u gew rritornati lura lill-esponenti.
- Ikkuntatjat lil Kuraturi Deputati, telefonikament u anke permezz ta' *email* ghal *contact details* tal-intimati. Pero` qatt ma rceviet twegiba rigward *contact numbers* jew indirizzi postali tal-intimati.
- Baghtet it-tieni ittra rregistrata lill-intimati fit-30 t'April 2019, fl-indirizzi indikati fuq ir-rikors.
    - L-ittra indirizzat lis-Sur Kurt Galea Pace ma ngabritx.
    - L-ittra indirizzata lis-Sinjura Vivenne Galea Pace ngabret fit-2 ta` Mejju, 2019. Pero` l-intimati ma kkuntatjawx lill-esponenti sabiex jaghmlu appuntament ha jsir access fuq is-sit, liema sit huwa ghalqa f'Ghawdex.
- L-esponenti nnotifikat lil Onorabbli Qorti bis-suespost.
- Fl-20 ta' Mejju l-Qorti awtorizzat lill-esponenti sabiex tidhol fl-ghalqa mertu tas-subbasta bl-assistenza tal-Marixxal tal-Qorti minghajr il-ħtieġa li qabel jiġu nnotifikati d-debituri.
- L-esponenti zamm access fil-fond in kwistjoni fis-27 ta ' Gunju, 2019 fil-prezenza tal-marixxal.

2. Propjeta` Kkunsidrata

Il-propjeta immobli li qeghda tigi deskritta u vvalutata ghal fini tas-Subbasta hi ghalqa maghrufa bhala "ix-Xaghra ta` Gamru" sive "Ta` Kuljat" fil-limiti ta` Zebbug, Ghawdex.

3. Deskrizzjoni tal-Lokal

L-ghalqa li qeghda tigi vvalutata tinsab f'zona li hi *Outside Development Zone* (ODZ). L-ghalqa tinsab fuq gholja li ghandha elevazzjoni ta` cirka 140 metru mill-bahar. Skond il-Pjan Lokali ghal Ghawdex u Kemmuna mahrug mill-Awtorita` tal-Ippjanar (PA) (*Map 14,14-E)* l-ghalqa tinsab fi *Proposed Level 2 or higher – Ecology – GZ-RLCN-1* u hija parti mill-*Aquifer Protection Zone* (Pjanta Nru. 1). Dan jindika li dawn iz-zoni gew proposti ghal skedar mill-PA minhabba l-importanza xjentifika, kulturali jew/u ambjentali taghhom (Pjanta Numru 1).

4. Deskrizzjoni tal-Fond

Il-fond jikkonsisti f'ghalqa maghrufa bhala "ix-Xaghra ta` Gamru" sive "Ta` Kuljat" fil-limiti ta` Zebbug, Ghawdex. Tmiss mill-punent mal-beni tal-Gvern, lvant u tramuntana mas-sies. L-ghalqa ghandha kejl ta' circka dsatax il-elf metru kwadru (19, 000m^2).

L-ghalqa ma tistax tigi accessata minn vetturi, izda tista' tigi accessata biss minn *footpath* dejjaq (pjanta Numru 2, Ritratt 1). Dan il-*footpath* mhuwiex imwitti u ffurmat skond is-sengha u l-arti. Ghandu wkoll certu partijiet fejn jigi ezatt mal-genb tal-gholja u l-gebel taht il-parti esterna tal-*footpath* qeghda ccedi.

L-ghalqa nnifisa hi piuttost catta (*plateau*). Minn ispezzjoni viziva jidher li mhijiex art fabbrikabbli. Infatti ma nstab l-ebda bir u jidher car li l-blat qieghed fil-wicc, jigifieri il-hamrija mhijiex fonda (Ritratt 2-4). Jidher li t-tip ta` ekosistema huwa wiehed *garigue*. L-art kienet x'aktarx uzata ghall-kacca u nsib,

kif identifikat minn numru ta` skratacc li kien hemm fl-art. Mis-sit hem veduti estensivi tal-kampanja fil-qrib kif ukoll tal-bahar (Ritratt 5).

4.1 CNUS U PIZIJIET

L-art hi libera u franka kif imqabbla ghall-kacca u ghall-insib.

5. Valur tal-Fond

Wara li kkunsidrajt dawn il-punti kollha, il-karateristici fizici tal-propjeta, inkluz il-pozizzjoni, qies u uzu potenzjali , kif ukoll ic-cirkustanzi partikolari tas-suq, nistma din il-propjeta hekk kif deskritti hawn fuq ghas-somma ta' **hamsa u erbghin elf Ewro (€45,000).**

6. Notamenti

- Din il-valutazzjoni twettqet skond il-*framework* stabbilit fil-"Valuation Standards for Accredited Valuers 2012" Istandards, maħruġa mill-Kamra tal-Periti (KTP).
- Il-prezz tas-suq huwa ekkwivalenti ghall-'Market Value'[1] ghas-sena relevanti ghall-valutazzjoni odjerna.
- Dan ir-rapport huwa intiz ghall-uzu indikat hawn fuq biss. L-esponenti ma jista' jaccetta l-ebda responsabbilta' jekk dan ir-rapport jigi wzat ghal skop oltre dak indikat.

M. ROBERTA MALLIA B.E.&A.(Hons), M.Sc. (Cons. Tech.), A.&C.E.
ARCHITECT & CIVIL ENGINEER

AIC Maria Roberta Mallia

ID: *315086M*

Indirizz: *79, Notabile Road, Mriehel BKR 1870*

Illum 19 JUL 2019

Ipprezentata mill A.I.C. Maria Roberta Mallia

bla dok/b wiehed (1) dokumenti

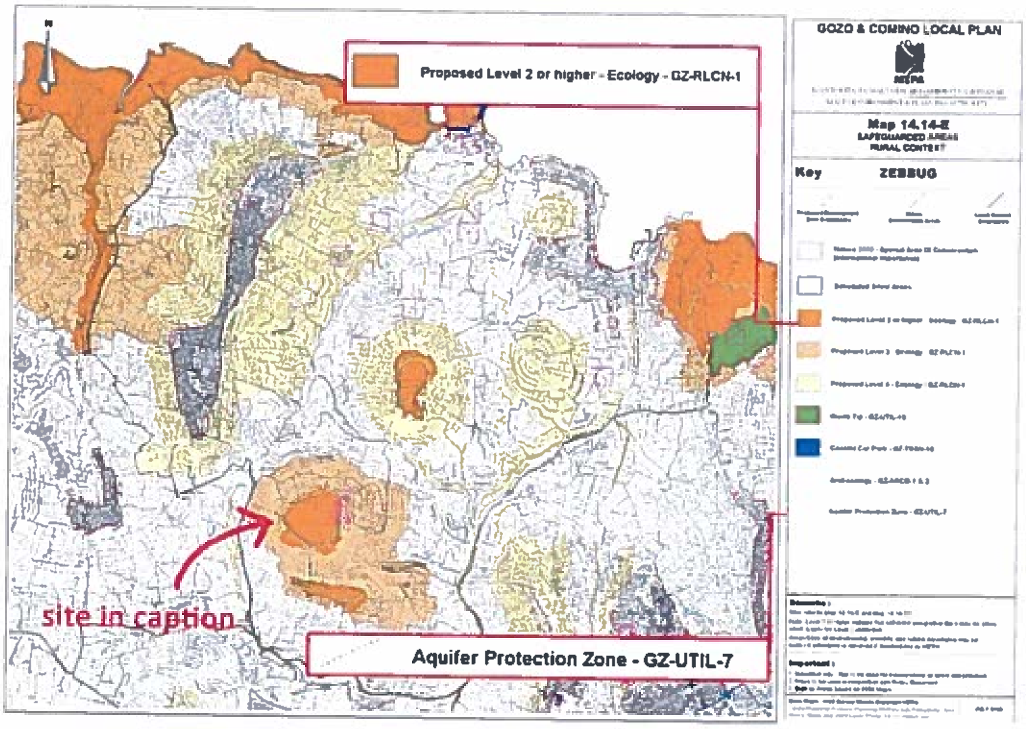
[1] *Market Value: "The estimated amount for which the property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion." European Valuation Standards 2009, TEGOVA.*

ILLUM 16 ta Settembru 2019
DEHER IL-PERIT LEGALI/TEKNIKU Roberta Mallia
315.086M LI HALEF LI QEDA FEDELMENT
U ONESTAMENT L-INKARIGU MOGHTI LILU

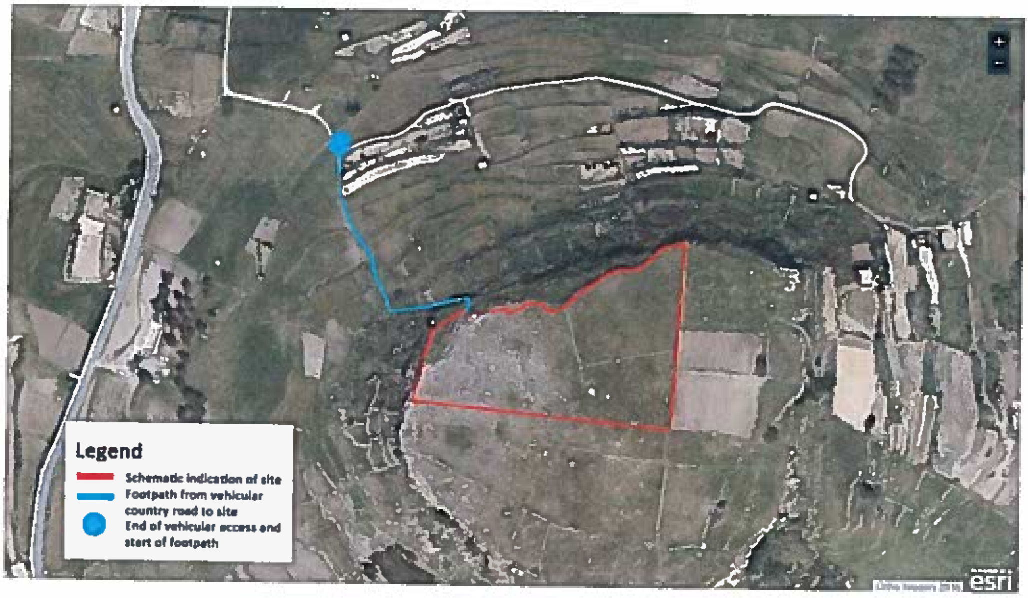
Gaetana Aquilina
Deputat Reġistratur
Deputy Registrar
Qrati tal-Gustizzja (Malta)
Law Courts (Malta)

DEPUTAT REĠISTRATUR

7. Site Plans



Pjanta Nru. 1: *Map 14,14-E* mehuda mill-Awtorita` tal-Ippjanar, Pjan Lokali ghal Ghawdex u Kemmuna



Pjanta Nru. 2: *Orthophoto* 2016 mehuda mill-Awtorita` tal-Ippjanar *GeoPortal*, b'indikazzjoni tal-access ghas-sit

8. RITRATTI

Ritratt 1: Access ghas-sit

Ritratt 2: Sit maghruf bhala ta' Kuljat, b'ekosistema garigue u bil-blat lejn il-wicc

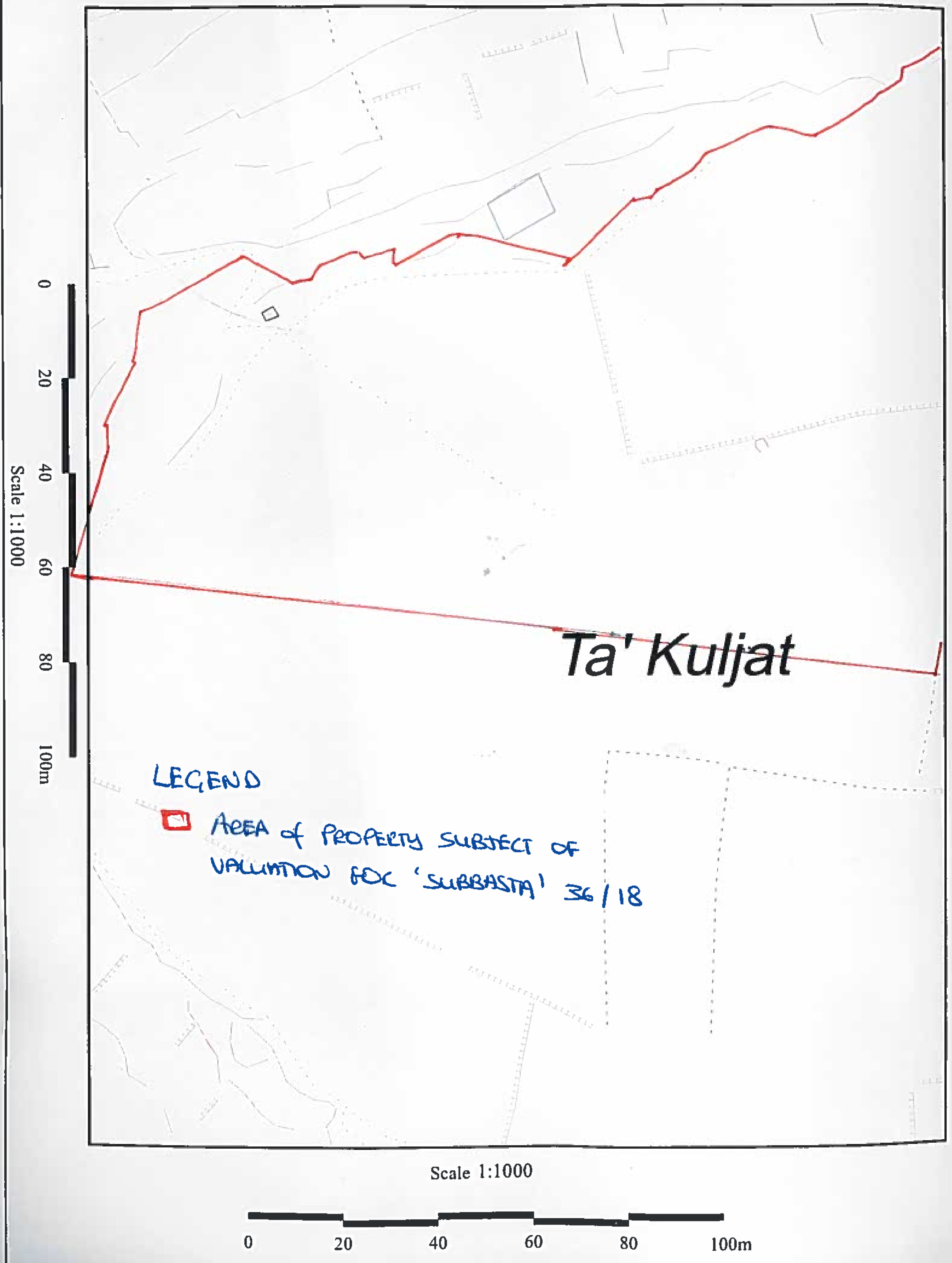
Ritratt 3: Sit maghruf bhala ta` Kuljat, b'ekosistema garigue u bil-blat lejn il-wicc

Ritratt 4: Sit maghruf bhala ta` Kuljat u hitan tas-sejjieh baxxi li jindikaw uhux mill-konfini ma` terzi

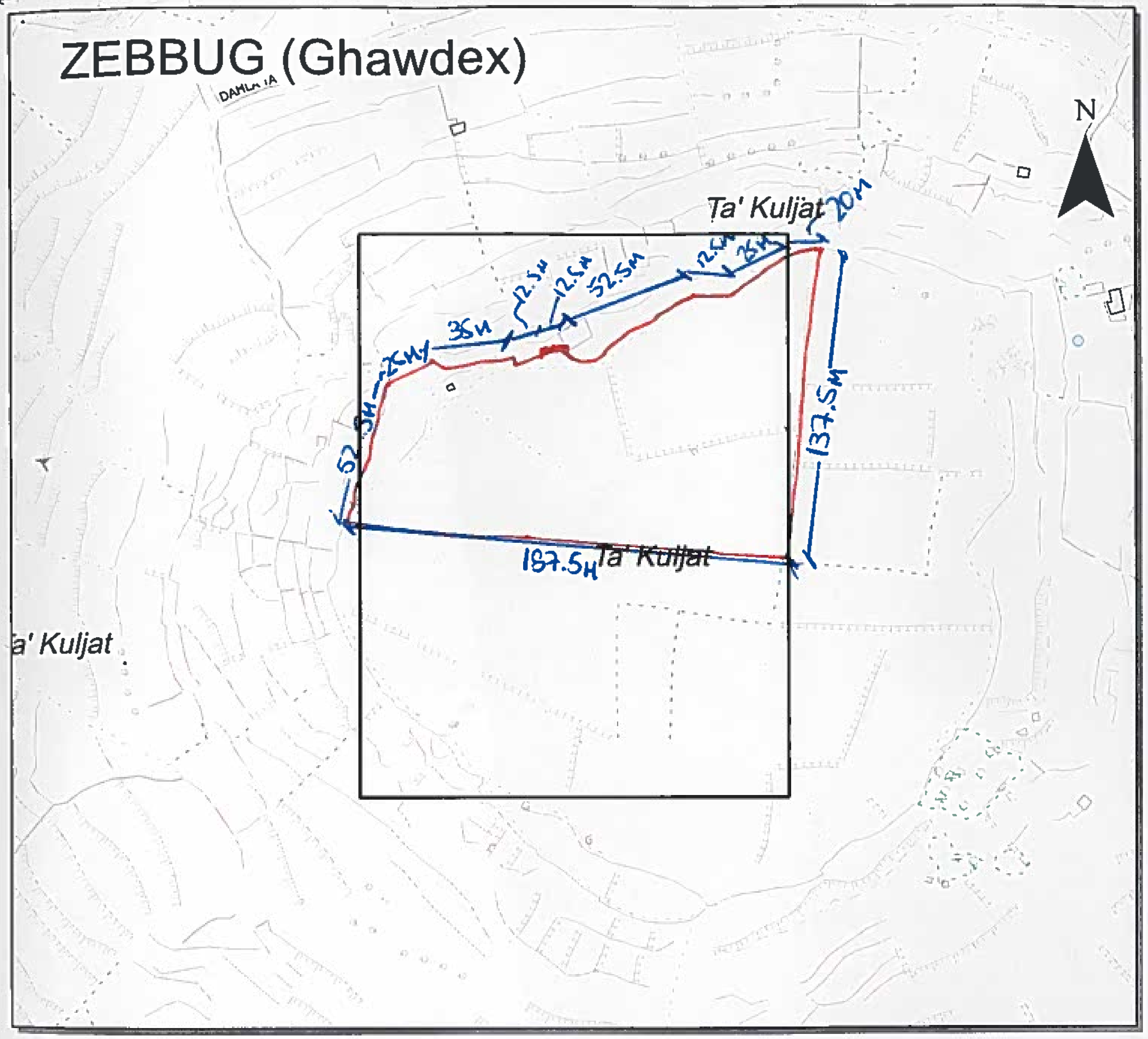
Ritratt 5: Veduta mis-sit

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

This is an official document for Land Registry use only



Scale 1:1000



Pjanta tas-Sit 1:2500 *Site 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:* 116882 E	Pożizzjoni Ċentrali: *Centre Coordinates:* x = 31650 y = 90908	Parti min S.S.: *Extracted from S.S:* 3090	Data: *Date:* 01/04/2019

Perit: *Architect:* [signature]

Qies (metri kwadri): *Area (square metres):* 19000 SQM

Timbru tal-Perit: *Architect's Stamp* M. ROBERTA MALLIA B.E.&A.(Hons), M.Sc. (Cons. Tech.), A.&C.E. ARCHITECT & CIVIL ENGINEER

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

LR 105594

Dritt imħallas *Fee Paid*