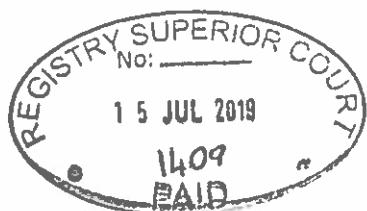


**QORTI CIVILI – PRIM' AWLA**

**GUDIKANT : ONOR. IMHALLEF ROBERT G. MANGION LL.D**

**FL-ATTI TAS-SUBBASTA Nru. 21/19**



**VICTOR SCERRI PRO NOE  
Vs  
JOSEPH MARY PORTELLI ET**

**Perit CLAUDE R. MALLIA**

**Illum I-10 ta' Lulju 2019**

## Nisponi bir-rispett :

Illi permezz tal-ittra datata is 16 ta' Mejju 2019, kont infurmat li gejt mahtur bhala Perit Arkitett u Inginier Civili sabiex nagħmel valutazzjoni tal-propjeta' immobбли liema valutazzjoni għandha tħinkludi r-ritratti tal-fond, jew sit inkwistjoni, pjanta tar-Registru tal-Artijiet, l-iskema tal-Awtorita' tal-Ippjanar u r-ragunijiet tal-valutazzjoni.

Illi il-fond in kwistjoni huwa '**Showroom**' mingħajr isem u mingħajr numru ufficċjali fi Triq it-Turisti, kantuniera ma Triq it-Trill, il-Qawra, San Pawl il-Bahar.

## Korrispondenza

Illi fit-2 ta' Lulju 2019 intbagħtet ittra elettronika (e-mail) lill-avukat tar-rikorrent sabiex dan jigi nfurmat li kont ser insejjah access fil-propjeta' 'Showroom' mingħajr isem u mingħajr numru ufficċjali fi Triq it-Turisti, kantuniera ma Triq it-Trill, il-Qawra, San Pawl il-Bahar nhar it-Tlieta 9 ta' Lulju, 2019 fit-3:00 p.m ta' wara nofsinhar sabiex inkun nista' nagħmel l-observazzjonijiet tiegħi fil-propjeta' imsemmija. L-avukat tal-intimat ma kienx magħruf.

Illi fl-1 ta' Lulju 2019 intbagħtet ittra lill-partijiet rispettivi sabiex dawn ukoll jigu nfurmati li kont ser insejjah access għal nhar it-Tlieta 9 ta' Lulju, 2019 fit-3:00 p.m ta' wara nofsinhar

Kopja ta' dawn l-ittri, kif ukoll 'acknowledgement' elettroniku qegħdin jigu annessi ma dan il-rapport bhala Annex 'A'.

## **Access No 1**

L-ewwel u l-uniku access sar nhar it-Tlieta 9 ta' Lulju, 2019 fit-3:00 p.m ta' wara nofsinhar kif kien miftiehem. Kien hemm prezenti :

- Il-Perit Claude R. Mallia bhala espert tekniku
- Is-Sur Victor Scerri – ir-Rikorrent

Jien ghamilt l-osservazzjonijiet u hadt xi qisien u ritratti fil-propjeta' 'Showroom' minghajr isem u minghajr numru ufficcjali fi Triq it-Turisti, kantuniera ma Triq it-Trill, il-Qawra, San Pawl il-Bahar sabiex inkun nista' nagħmel il-valutazzjoni.

## **Valutazzjoni**

B'dan li gej qieghed niċċertifika li jien spezzjonajt il-proprietà hawn fuq msemmija nhar it-Tlieta 9 ta' Lulju, 2019 fit-3:00 p.m ta' wara nofsinhar. Il-propjeta' tikkonsisti f'showroom li qegħda fuq plott fkantuniera li għandha l-faccata principali li tmiss ma Triq it-Turisti u l-faccata sekondarja ma Triq it-Trill, il-Qawra, San Pawl il-Bahar. Il-plott li fuqu nbena l-fond jinsab gewwa Żona tal-Izvilupp - vide Annex 'B' (*Development Zone – NWTO 5 – Tourism Zone*) u għaldaqstant il-potenzjal ghall-Izvilupp fuq din il-propjeta' huwa limitat għar-regolamenti mposti mill'Awtorita' Tal-Ippjanar li jaqgħu taht din il-kategorija inkluz generalment l-gholi ta' mhux aktar minn 25.0m kif interpretat fid-dokument *Development Control Design Policy, Guidance And Standards 2015*.

### **Baži ta' Valutazzjoni: Analizi Komparattiva fuq dak li jidetta is-Suq**

**Titlu Tal-Propjeta'** : Skond il-kuntratt fl-atti tan-nutar Carmel Gafa' tas-26 ta' April 1999 l-art li fuqha nbena l-fond hawn fuq imsemmi kienet trasferita libera u fraka u ezenti minn kull hlas ta' cens u subcens annwu u perpetwu li jista jiggravaha.

### **Dettalji:**

- a) *Tip ta' bini u deskrizzjoni* - Il-propjeta' tikkonsisti prattikament minn 'showroom' f'kantuniera fi stat 'gebel u saqaf' (shell form) fil-pjan terran u mdawwar b'front garden' jew ahjar terrazzin li jmiss mat-toroq principali. Peress li l-bini huwa mibni u msaqqaf fuq kolonni tal-konkos hemm sebgha (7) fethiet ampji bejn il-kolonni tal-faccata li jistgħu jitqiesu bhala access għall-ġewwa l-intern tal-bini li jikkonsisti fi spazju ampju u kbir pero

mxekkel minn tromba (bit-tarag) tal-partijiet komuni ta' terzi piu o meno finnofs tax-'showroom'. Hemm parti fuq il-gemb li taghti ghal fuq triq it-Trill li għandha l-art għola b'sitt (6) filati u dan sabiex il-parti ta' taht tintuza bhala 'headroom' għad-dħul tal-garaxx ta' terzi sottopost. Hemm ukoll 'shaft' ghall-arja naturali fil-kantuniera tal-bini.

b) *Eta' tal-propjeta* - il-propjeta mibnija għandha piu o meno 20 sena

c) *Karatteristici tal-fond* - Il-fond għandu area superficjali ta' madwar 507 metri kwadri (inkluzi l-kmamar u t-terrazzini kollha hawn fuq imsemmija) li minnhom 388 metri kwadri huma bini ta' għoli ta madwar 14 il-filata u 119 metri kwadri huma terrazzini. Il-fond għandu facċata ta' cirka 19.5 metri fuq Triq it-Turisti u circa 19.8 metri fuq Triq it-Trill.

d) *Kostruzzjoni / Kumditajiet* - Il-fond jinsab f'sit kantuniera bil-faccati fuq toroq principali li huma asfaltati u li minnhom jghaddu l-kumditajiet kollha (bħall-ilma, elettriku, drenagg, telekomunikazzjonijiet, cable tv. Eċċ). Il-bini mibni minn hitan tal-bricks (tal-konkos) u kolonni tal-konkos hoxxn u l-ispażji nterni imsaqqfin b'soqfa tal-konkos. Il-proprjetà għadha fi stat 'gebel u saqaf' (*shell form*), hliet għat-terrazzini ta' quddiem li huma bil-madum tac-ceramika, u m'hix tajba għall-okkupazzjoni immedjata ghaliex tirrikjedi bosta 'finishes' u mmodrnizzar bill-kumditajiet tal-lum.

e) *Stat ta' riparazzjoni* – Il-kundizzjoni tal-istruttura tista' titqies bhala tajba hafna u dan peress li l-bini huwa pjuttost għid u qatt ma ntua.

f) *Servizzi u installazzjonijiet*. - Il-proprjetà m'għandhiex servizzi principali (bħall elettriku, ilma, ecc) pero' hi konnessa mal kanali tad-dranaġġ pubbliku.

*g) Permessi – Skond il-Pjan Lokali approvat mill-Awtorita' tal-Ippjanar, il-plott jinsab gewwa Żona tal-İzvilupp - vide Annex 'B' (Development Zone – NWTO 5 – Tourism Zone. Permessi mill-Awtorita' tal-Ippjanar mahruga ghall-din il-propjeta' huma PA/7105/98 -Two basement garages, shops and flats, PA/0824/07 - Proposed alterations to existing ground floor u PA/04549/15 Change of use from approved showroom to Class 3A guesthouse. Addition of Class 4B shop and fixing of sign.*

Iz-Zona fuq fejn hu mibni dan il-fond kif semmejt hi kklassifikata bhala 'Tourism Zone NWTO 5' li ghaldaqstant ifisser flessibbila' fl'uzu u li jiftah il-potenzjal ghall-izvilupp fuq dan il-fond minbarra uzu ta' 'showroom ghall-uzu ta' akkomodazzjonijiet turistici, ta' attrazzjoni turistika, ta' bar jew restaurant, u sahansitra ta' akkomodazzjoni residenzjali. Il-bini għandu wkoll potenzjal li jinqasam f'numru ta' stabbilimenti diversi u li dawn jistgħu jinkorporaw uzi diversi li huma permessibbli kif semmejt hawn fuq.

**Rationale:** Jien hejjiet Analizi Komparattiva tas-Suq; u din kienet tinvolvi l-osservanza tal-valur tal-bejgħ jew kiri ta' proprjetajiet simili għal dan il-post partikolari, sabiex kont nista nagħmel ġudizzju fuq il-valur relativ tal-proprjetà hawn fuq imsemmija. Din l-analizi irrizultat għal rata ta' madwar €2000 kull metru kwadru (fi stat gebel u saqaf) għall area superficcjali (kummercjal) tal-fond, inkluzi it-terrazzini ta' quddiem.

**Informazzjoni :** Il-plott għandu l-potenzjal li jigi kkonvertit ghall-uzu ta' akkomodazzjonijiet turistici, ta' attrazzjoni turistika, ta' bar jew restaurant, u sahansitra ta' akkomodazzjoni residenzjali



## Pjanta tal-lokazzjoni

## **VALUTAZZJONI:**

Wara li hadt in kunsiderazzjoni l-osservazzjonijiet ta' hawn fuq, id-daqs, il-forma, l-ghamla, iz-zmien, il-kundizzjoni, il-lokazzjoni, u fatturi oħra tal-fond li jaffettwaw jew jistgħu jaffettwaw il-valutazzjoni minn żmien għal-żmien, qiegħed nivvaluta l-proprjetà li tinsab f' ‘Showroom’ minghajr isem u minghajr numru ufficċjali fi Triq it-Turisti, kantuniera ma Triq it-Trill, il-Qawra, San Pawl il-Bahar ghall-prezz ta' miljun u erbatax il-elf Ewro (€1,014,000), fid-data u skond id-data hawn fuq murija.

Perit Claude R. Malliq A&CE

*Annette Spiteri*  
Deposit Registratur  
Orari 12-1-Gustizzja (Malta)

15 JUL 2013

Illum .....  
Ippreżentata mill A.I.C.C.R. Malta  
b'a de ~~b~~ b times (5) dokumenti

# **ANNEX 'A'**

---

## **Claude Richard Mallia**

---

**From:** Claude Richard Mallia <[claudermallia@melita.com](mailto:claudermallia@melita.com)>  
**Sent:** 02 July 2019 08:47  
**To:** 'av.alessandrolia@gmail.com'  
**Subject:** SUBBASTA 21/19 VICTOR SCERRI vs JOSEPH MARY PORTELLI ET

Dr Lia,

Illi peress li gejt mahtur mill-Onorabbi Qorti fil-Prim Awla' tal-Qorti Civili bhala espert fl-atti tal-Mandat ta' Qbid ta' Hwejjeg Immobbbli hawn fuq imsemmi; b'dan l-avviz qed ninfurmak li ser isir access nhar it-Tlieta 9 ta' Lulju 2019 fit-3.00pm ta' wara nofsinhar fil-propjeta' 'Showroom' minghajr isem u minghajr numru ufficcjali fi Triq it-Turisti, kantuniera ma Triq it-Trill, il-Qawra, San Pawl il-Bahar.

Il-partijiet gew infurmati wkoll.

Tislijiet.

Claude R. Mallia

**CRM** architect & civil engineer

---

Perit Claude R. Mallia BE&A(Hons) A&CE

81, 'Byron', Triq il-Kanonku Bonnici, Hamrun HMR 1073  
Tel +356 2747 2761 Mob +356 7938 8292  
[claudermallia@melita.com](mailto:claudermallia@melita.com)

---

This message contains information that may be confidential or privileged. If you are not the intended recipient, you may not use, copy or disclose to anyone any of the information in this message. If you have received this message and are not the intended recipient, kindly notify the sender and delete this message from your computer.

## Claude Richard Mallia

---

**From:** Mail Delivery System <MAILER-DAEMON@tungsten1.melitacable.com>  
**Sent:** 02 July 2019 08:47  
**To:** claudermallia@melita.com  
**Subject:** Successful Mail Delivery Report  
**Attachments:** details.txt; Message Headers.txt

This is the mail system at host tungsten1.melitacable.com.

Your message was successfully delivered to the destination(s) listed below. If the message was delivered to mailbox you will receive no further notifications. Otherwise you may still receive notifications of mail delivery errors from other systems.

The mail system

<[av.alessandrolia@gmail.com](mailto:av.alessandrolia@gmail.com)>: delivery via  
gmail-smtp-in.l.google.com[74.125.133.26]:25: 250 2.0.0 OK 1562050044  
53si7407221wrc.350 - gsmtp

Perit Claude R. Mallia BE&A(Hons) A&CE - Warrant No. 283  
81, 'Byron', Triq il-Kanonku Bonnici, Hamrun HMR 1073  
Tel +356 2747 2761 Mob +356 7938 8292 E-mail : claudermallia@melita.com

---

Ref : ATTI TAS-SUBBASTA Nru. 21/19

1 ta' Lulju 2019

Mr Joseph Mary Portelli et  
Flat 1 'Belvedere Court'  
Trik it-Trill,  
Qawra,  
San Pawl il-Bahar

**AVVIZ : ACEESS FUQ PROJETA'**

**FL-ATTI TAS-SUBBASTA Nru. 21/19- VICTOR SCERRI PRO NOE Vs JOSEPH MARY PORTELLI ET**

Illi peress li gejt mahtur mill-Onorabbi Qorti fil-Prim Awla' tal-Qorti Civili bhala espert fil-atti tal-Mandat ta' Qbid ta' Hwejjeg Immobbbli hawn fuq imsemmi; b'dan l-avviz qed ninfurmak li ser isir access nhar it-Tlieta 9 ta' Lulju 2019 fit-3.00pm ta' wara nofsinhar fil-propjeta' 'Showroom' minghajr isem u minghajr numru ufficcjali fi Triq it-Turisti, kantuniera ma Triq it-Trill, il-Qawra, San Pawl il-Bahar

Jekk ikun il-kaz, int gentilment mitlub/a tiprovali l-facilitajiet u dak kollu possibli sabiex l-access isir minghajr ebda tfixkil.



Perit Claude R. Mallia A&CE

Perit Claude R. Mallia BE&A(Hons) A&CE - Warrant No. 283  
81, 'Byron', Triq il-Kanonku Bonnici, Hamrun HMR 1073  
Tel +356 2747 2761 Mob +356 7938 8292 E-mail : [claudermallia@melita.com](mailto:claudermallia@melita.com)

---

Ref : ATTI TAS-SUBBASTA Nru. 21/19

1 ta' Lulju 2019

Mr Victor Scerri  
St Anthony Woodworks  
Traq il-Fortizza  
Mosta

**AVVIZ : ACEESS FUQ PROJETA'**

**FL-ATTI TAS-SUBBASTA Nru. 21/19- VICTOR SCERRI PRO NOE Vs JOSEPH MARY  
PORTELLI ET**

Illi peress li gejt mahtur mill-Onorabbi Qorti fil-Prim Awla' tal-Qorti Civili bhala espert fil-att i tal-Mandat ta' Qbid ta' Hwejjeg Immobibli hawn fuq imsemmi; b'dan l-avviz qed ninfurmak li ser isir access nhar it-Tlieta 9 ta' Lulju 2019 fit-3.00pm ta' wara nofsinhar fil-propjeta' 'Showroom' minghajr isem u minghajr numru ufficjali fi Triq it-Turisti, kantuniera ma Triq it-Trill, il-Qawra, San Pawl il-Bahar

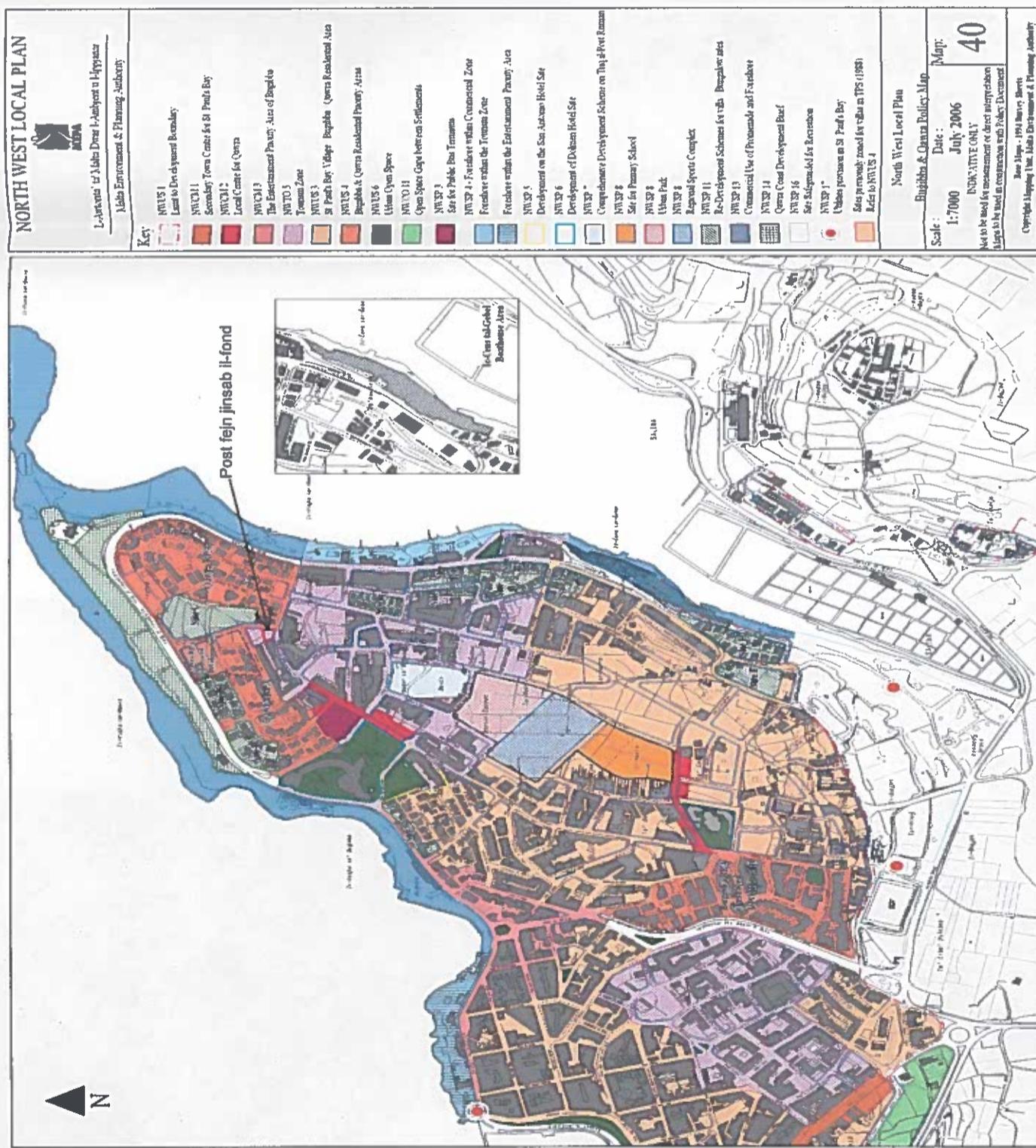
Jekk ikun il-kaz, int gentilment mitlub/a tipprovdi l-facilitajiet u dak kollu possibl sabiex l-access isir minghajr ebda tfixkil.



Perit Claude R. Mallia A&CE

# **ANNEX 'B'**

---

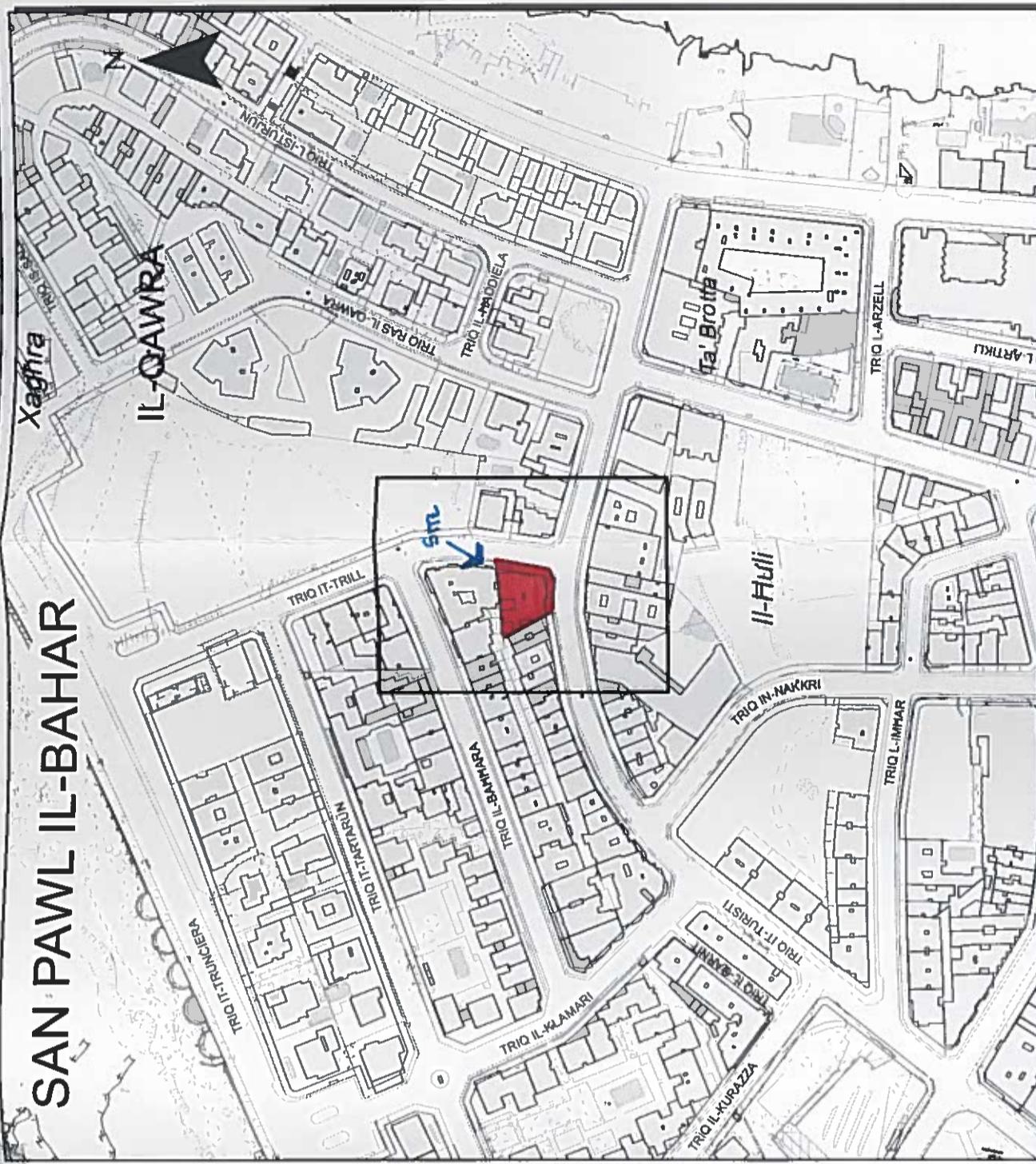


# **ANNEX 'C'**

---

Dan hu dokument ufficjali għall-użu biss fir-Registru ta' l-Artijiet  
BANK MANGA LTD VIT-TAQ S-SERJIS

This is an official document for Land Registry use only



*Land Registry*

*Bulletu Niegessi* y  
Casa Bolino, 116, Triq il-Pumenti, Valletta

*Lana Registry*  
Casa Bolino, 116, Triq il-Pument, Valletta

Government of Malta

Nru tal-Mappa: Map Number:	Pożizzjoni Ċentrali: x = 47934 Centre Coordinates: y = 79392	Parti min S.S.: <i>Extracted from S.S.:</i>	4679	Data: <i>Date:</i>
124817 G				29/05/2019

$$B \approx 120 \text{ m}^2$$

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

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

81, Byron, Valletta,  
Hamrun HMR 1073, Malta  
[claudemallia@malta.com](mailto:claudemallia@malta.com) Tel. 99388292

**LR** 110353 Dritt imhallas  
*Fee Paid*

This Drawing is Confidential. It must not be reproduced or disclosed without the written permission of the Surveyor General. All measurements and dimensions must be verified on site.

VICTOR SOCIETY PRO NE JOSEPH MARY POUJELLET

SKETCH PLAN OF PROPERTY

Scale 1:100

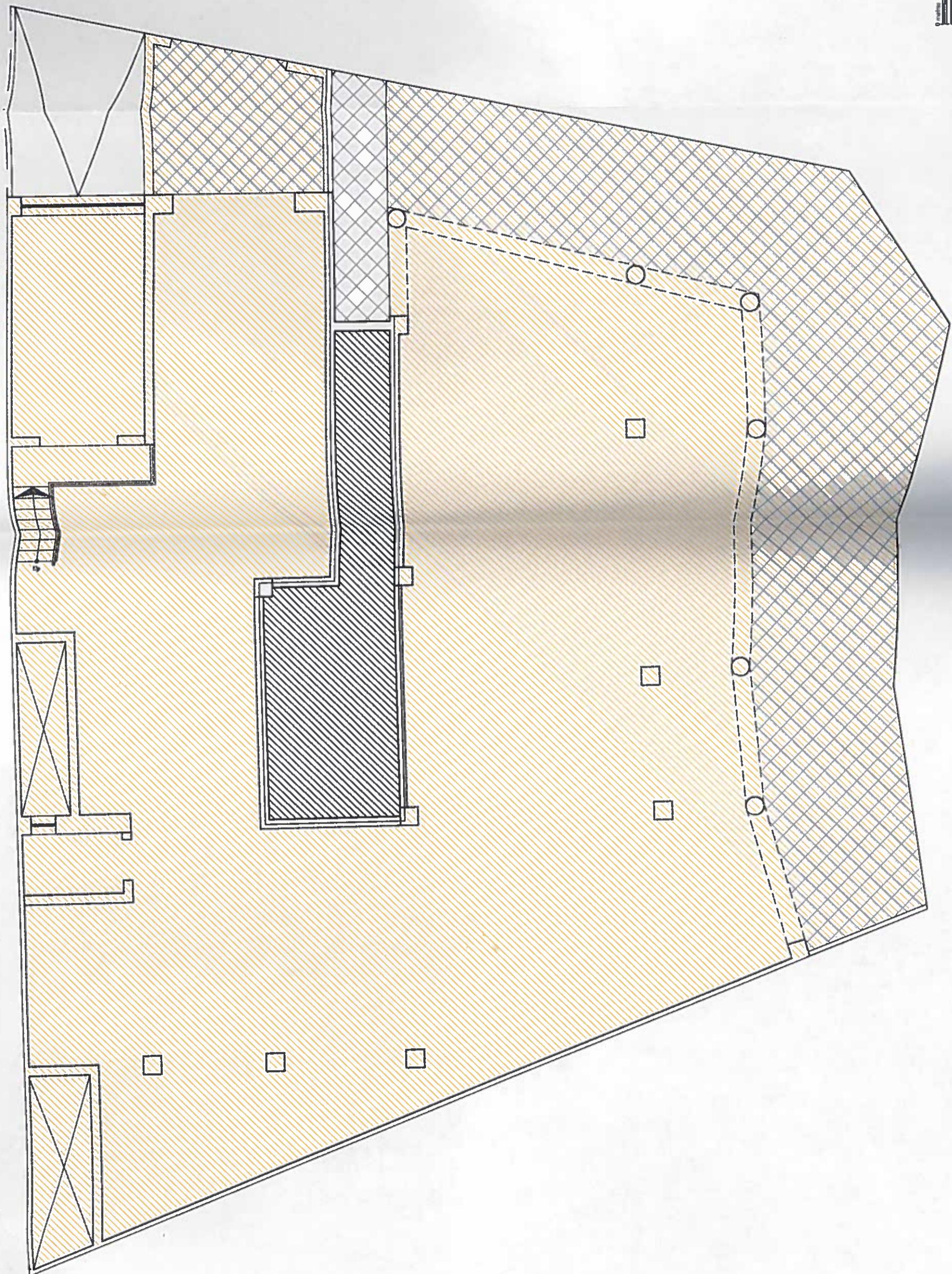
FL-ATTI TAS-SUBBASTA Nro. 21/19

Showcard migħiex leen u mingħajji nnekk u tkomx il-Taqiha. Kontrataha ma tqiegħi k-til. I-Qaw.

San Pawl i-Baie - circa 50mm



PLAN AT GROUND FLOOR LEVEL



Scale 1:100

SKETCH PLAN OF PROPERTY

Scale 1:100

FL-ATTI TAS-SUBBASTA Nro. 21/19

San Pawl i-Baie - circa 50mm



Scale 1:100

SKETCH PLAN OF PROPERTY

Scale 1:100

FL-ATTI TAS-SUBBASTA Nro. 21/19

San Pawl i-Baie - circa 50mm



# ANNEX 'D'

---

**PART III**  
**EIGHTH SCHEDULE**

**Physical Attributes of Immovable Property**

Locality	San Pawl il-Bahar	Address	'Showroom' bla isem u bla numru ufficjali Triq it-Turisti, kantuniera ma Triq it-Trill Qawra San Pawl il-Bahar
Total Footprint of Area Transferred *	507 sq.mt		

*Tick where applicable*

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

Type of Property	<input type="checkbox"/> Villa <input type="checkbox"/> Penthouse <input type="checkbox"/> Terraced House	<input type="checkbox"/> Semi-Detached <input type="checkbox"/> Mezzanine <input type="checkbox"/> Ground Floor Tenement	<input type="checkbox"/> Bungalow <input type="checkbox"/> Maisonette <input checked="" type="checkbox"/> Commercial	<input type="checkbox"/> Flat/Apartment <input type="checkbox"/> Farmhouse
Age of Premises	<input checked="" type="checkbox"/> 0-20 years	<input 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 type="checkbox"/> Quiet	<input type="checkbox"/> Traffic	<input checked="" type="checkbox"/> Entertainment	<input type="checkbox"/> Industrial
State of Construction	<input checked="" type="checkbox"/> Shell	<input type="checkbox"/> Semi-finished **	<input type="checkbox"/> Finished ***	
Level of Finishes	<input type="checkbox"/> Good	<input type="checkbox"/> Adequate	<input type="checkbox"/> Poor	
Amenities <i>Tick as many as appropriate</i>	<input type="checkbox"/> With Garden <input type="checkbox"/> No Garage	<input type="checkbox"/> With Pool <input type="checkbox"/> One Car Garage	<input type="checkbox"/> With Lift <input type="checkbox"/> Two Car Garage	<input type="checkbox"/> With Basement <input type="checkbox"/> Multi Car Garage
Airspace	<input type="checkbox"/> Ownership of Roof	<input checked="" 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: 10th July 2019

Perit's Signature:



Warrant Number:

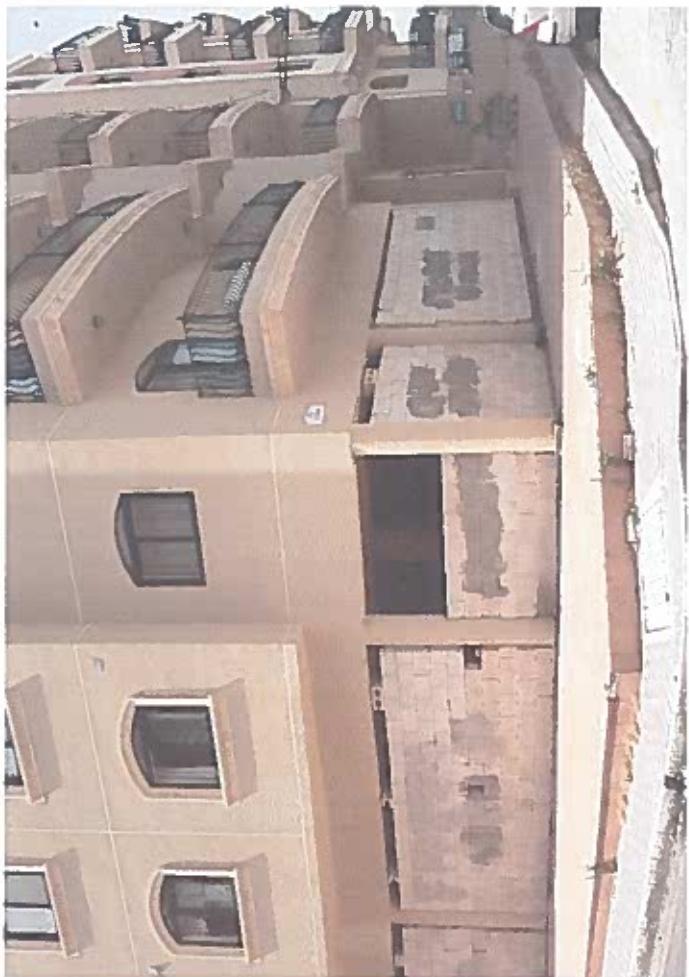
283

Rubber Stamp:

Claude R. Mallia BE&A(Hons),A&CE  
PERIT  
81,'Byron', Triq il-Kanonku Bonnici,  
Hamrun HMR 1073, Malta  
claudermallia@melita.com Tel. 79388292

# ANNEX 'E'

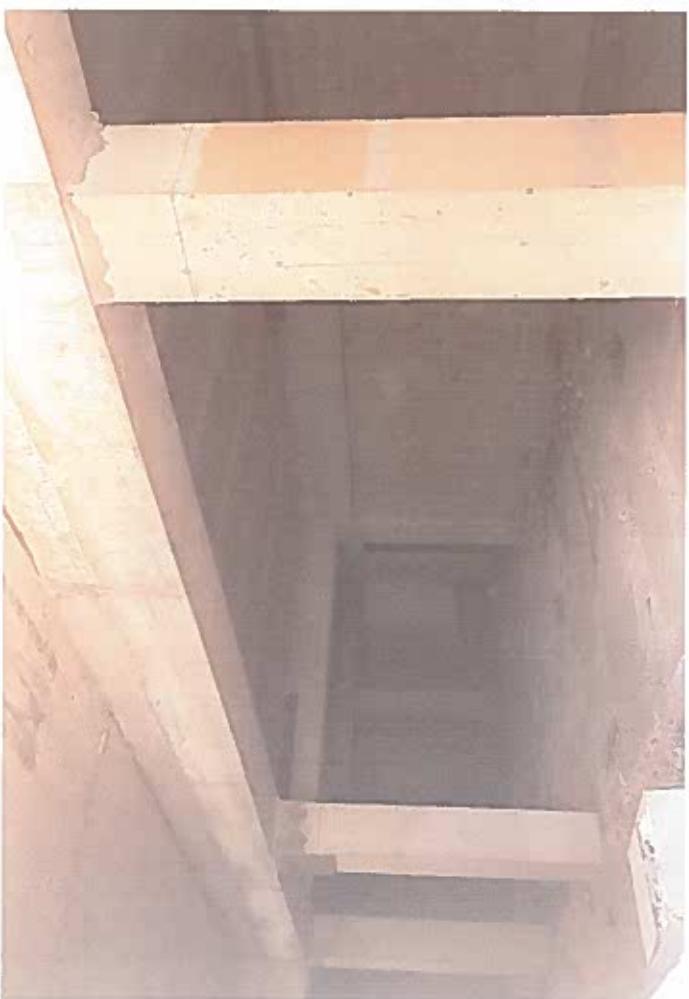
---



Bini minn barra



Bini minn gewwa



Bini minn gewwa



Bini minn gewwa

Bini minn gewwa



Bini minn barra



Bini minn barra

