

30/1

17#

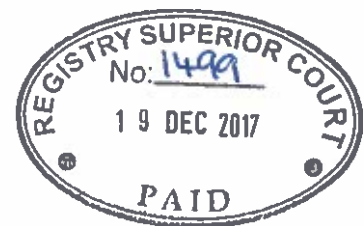
Rikors Nru. 369/16 LSO

Carmelo Debono et

vs

Joseph Debono et

**RELAZZJONI TAL-PERIT TEKNIKU  
AIC GODWIN P. ABELA**



Diff. 30 ta' Jannar 2018

Jesponi bir-rispett:

### 1. INKARIGU TAL-PERIT TEKNIKU

Fl-udjenza tat-22 ta' Gunju 2017 gie mahtur biex jirrelata jekk il-fondi in diviżjoni humiex komodament divizibbli u f'tali kaz jiprospetta pjan ta' diviżjoni u kif ukoll biex jaghmel stima tal-istess fondi.

### 2. QADI TAL-INKARIGU

In dizimpenn tal-inkarigu moghti lilu, l-esponent ghamel access fil-fondi mertu tal-kawza fis-7 ta' Dicembru 2017 fil-presenza tal-partijiet u l-avukati taghhom.

### 3. DESKRIZZJONI TAL-FONDI

#### 3.01 NRU. 3 SQAQ NRU. 1, TRIQ DE ROHAN, ZEBBUG.

3.01.1 Il-fond, delinejat bl-ahmar fuq l-aerial view hawn taht esibita, hu razzett qadim li jinsab fil-qalba ta' Haz-Zebbug.



3.01.2 Il-fond ghandu footprint ta'cirka 170 metri kwadri li minnhom 35 metri kwadri huma bitha centrali interna.

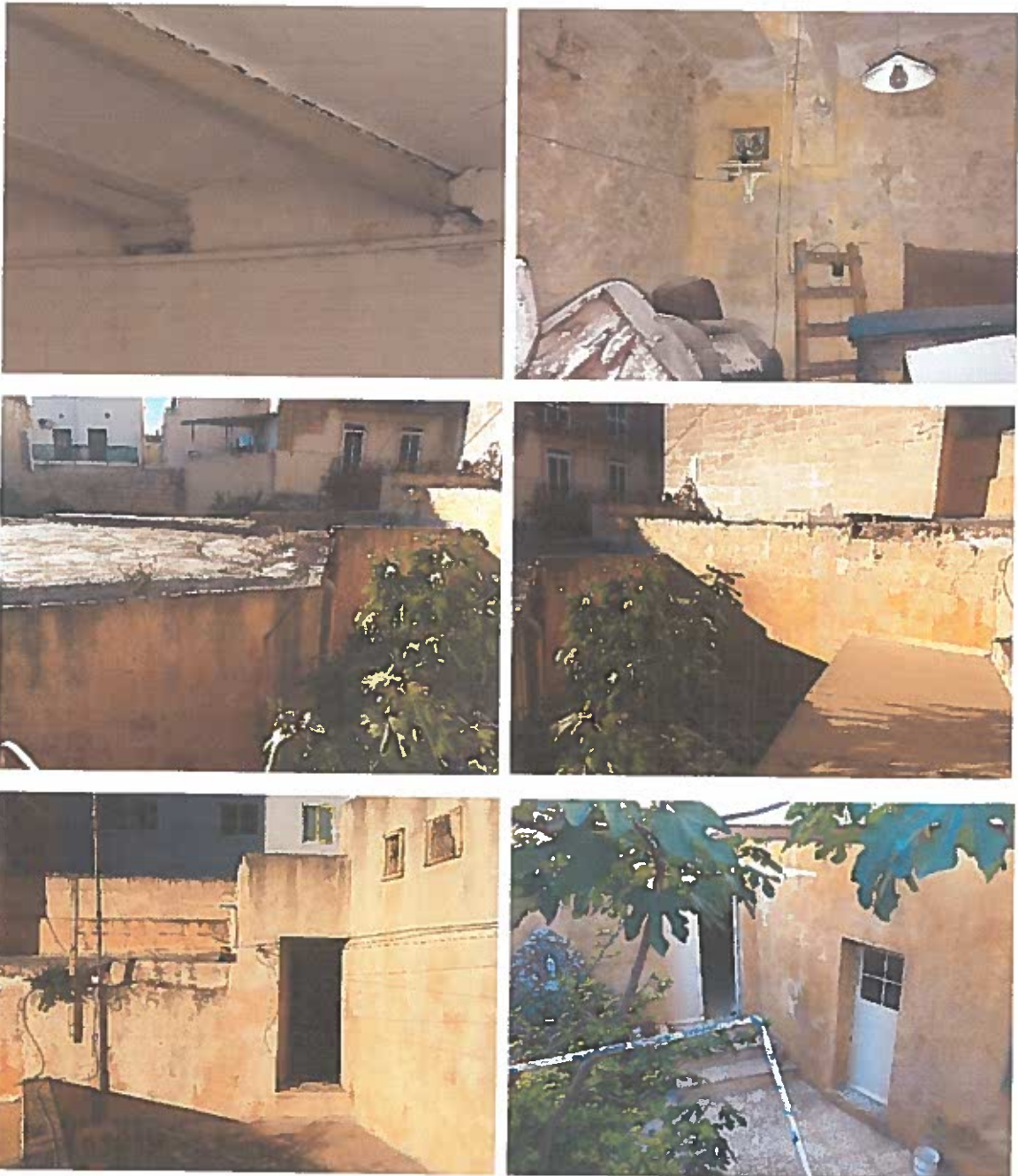
3.01.3 Il-fond jinsab fit-tarf ta' sqaq jikkonsisti f'entrata f'kamra li minnha minn passagg fil-gebn iwassal ghal kamra tas-sodda. Din il-kamra taghti ghal kamra twila u kamra izghar li minnha tinsel targa ghal go kcina. Dawn il-kmamar huma kollha mdwar bitha centrali. Mill-bitha centrali hemm tarag li jwassal ghal kamra fl-ewwel sular kif ukoll ghal fuq il-bjut tal-kmamar l-ohra.

3.01.4 Il-fond, mibni madwar tlett mitt sena ilu, kien mibni b'hitan portanti tal-gebel b'soqfa tax-xorok fuq travi tal-injam jew fuq kileb. L-entrata ghandha travi tal-hadid.

**3.01.5** Il-kundizzjoni strutturali tal-fond hija stabbli pero` hemm bżonn ta' interventi sabiex l-istess struttura tigi konsolidata.

**3.01.6** Il-kundizzjoni generali tal-fond hija wahda medjokri b'dan illi hemm bżonn ta' interventi sabiex ir-rifinituri, aperturi u l-installazzjonijiet tas-servizzi ta' elettriku u ilma jigu upgraded għall-istandards rikjesti llum.

**3.01.7** Is-segwenti ritratti ttiehdu waqt l-access u jagħtu dehra generali tal-fond.



**3.02 ZVILUPP POTENZJALI**

**3.02.1** Il-fond jinsab f'zona residenzjali fl-Urban Conservation Area ta' Haz-Zebbug skond iz-Zebbug South West Policy Map formanti parti mis-South Malta Local Plan.

**3.02.2** Il-fond jista jigi zviluppat f'binja ta' zewg sulari fil-limiti imposti ghal zvilupp fl-Urban Conservation Area skond iz-Zebbug West Building Heights formanti parti mill-istess pjan lokali.

**3.03 TITOLU**

Il-fond mizmum b'titolu liberu w frank minghajr pizijiet.

**3.04 BAZI TA'VALUTAZZJONI**

**3.04.1** Il-fond qed jigi valutat bhal wiehed vakanti.

**3.04.2** Il-bazi ta'valutazzjoni kienet dik maghrufa bhala residual land valuation method<sup>1</sup> li tiehu l-valur fuq is-suq tal-izvillup potenzjali kif ukoll l-ispejjez tal-kostruzzjoni, rifinituri w finanzjament ghall-istess zvilupp.

**3.04.3** Il-valur tal-zvilupp potenzjali fuq is-suq miftuh kien ibbazat fuq il-metodu komparattiv<sup>2</sup> tenut kont tal-valuri ta' fondi simili.

Wara li ha in konsiderazzjoni dawk il-parametri u kundizzjonijiet kollha hawn fuq imsemmija, l-esponent hu tal-opinjoni li l-valur tal-fond in kwistjoni, li kieku mibjugh volontarjament minn sidu fuq is-suq miftuh, illum, hu ta' €240,000 (mitejn u erbgħin elf ewro).

**3.05 39A (GJA 40) TRIQ IL-KNISJA, ZEBBUG.**

**3.05.1** Il-fond kif indikat fuq it-3D street view hawn taht, hu kamra fil-livell tat-triq sottostanti propjeta ta'terzi.



<sup>1</sup> Valuation Standards – Kamra tal-Periti.

<sup>2</sup> The Application of the Comparative Method in the Valuation Office – Kamra tal-Periti.



3.05.2 Il-kamra ghandha kejl superficjali ta' circa seba' metri kwadri.

3.05.3 Il-fond mibni b'hitan tal-gebel u saqaf tax-xorok fuq hnejjiet tal-gebel.

3.05.4 Il-fond mimli bl-imbarazz u jidher abbandunat, ghandu bzonn ta'tiswijiet u restawr internament u esternament.

3.05.5 Ir-ritratti mehudin waqt l-access juru l-istat tal-post.



### 3.06 TITOLU

Il-fond mizmum b'titolu liberu w frank minghajr pizijiet.

121  
129

**3.07 BAZI TA'VALUTAZZJONI**

**3.07.1** Il-fond qed jigi valutat bhal wiehed vakanti.


**3.07.2** Il-valur tal-zvilupp potenzjali fuq is-suq miftuh kien ibbazat fuq il-metodu komparattiv tenut kont tal-valuri ta' fondi simili.

Wara li ha in konsiderazzjoni dawk il-parametri u kundizzjonijiet kollha hawn fuq imsemmija, l-esponent hu tal-opinjoni li l-valur tal-fond in kwistjoni, li kieku mibjugh volontarjament minn sidu fuq is-suq miftuh, illum, hu ta' €14,000 (erbghatax il-elf ewro).

**4. DIKJARAZZJONI**

L-esponent jiddikjara li l-fondi hawn fuq deskritti w valutati ma humiex kommodament divizibbli.

In adempiment talinkarigu moghti lilu, tant ghandu l-esponent x'jissottometti ghal wisq aktar savju gudizzju ta' din l-ONorabbli Qorti.

  
**Godwin P. Abela A&CE**  
Perit

US  
Illum 19 DEC 2017  
Ippreżentata mill Perit G. Abela  
B'Bladok b'

  
Antonia Dalli  
pud. Registratur

ILLUM. 1 ta' Marzu 2018  
DEHER IL-PERIT LEGALI / TEKNIKU Godwin  
Abela LI FALEF LI QEDA FEDELMENT  
U ONESTAMENT L-INKARIGU MOGHTI LILU.  
Josette Demicoli 