

**QORTI CIVILI – PRIM' AWLA**

**FL-ATTI TAS-SUBBASTA Nru. 35/2020**

**BANK OF VALLETTA plc  
Vs  
SAVIOUR DALLI ET**

Perit CLAUDE R. MALLIA

Illum id-19 ta' Novembru 2020



Jisponi bir-rispett :

Illi b'Digriet moghti fil-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-Thax (12) ta' Ottubru 2020, l-esponent kien infurmat li gie mahtur bhala Perit Arkitett u Inginier Civili sabiex jagħmel stima tal-propjeta' immobbl liema stima għandha tinkludi r-ritratti tal-fond, jew sit in-kwistjoni, pjanta tar-Registru tal-Artijiet, l-iskema tal-Awtorita' tal-Ippjanar u r-ragunijiet tal-valutazzjoni.

Illi il-propjeta' immobbl in kwistjoni huwa **Hanut bl-isem 'Peppi Store'** mingħajr numru fi Triq it-Tlieta u Ghoxrin (23) t'April, Hal Qormi.

### **Korrispondenza**

Illi fit-3 ta' Novembru 2020 intbagħtet ittra lill-partijiet rispettivi sabiex dawn jigu nfurmati li kien ser jissejjah access għal nhar nhar l-Erbgha 18 ta' Novembru 2020, f'12.00 (nofsinhar) fil-propjeta' Peppi Store Triq 23 ta' April, Hal-Qormi. L-intimati gew infurmati permezz ta' ittra irregistrata

Kopji ta' dawn l-ittri, kif ukoll konferma li l-intimati rcevew l-ittra qegħdin jigu annessi ma dan il-rapport bhala Annex 'A'.

## **Access No 1**

L-ewwel u l-uniku access sar l-Erbgha 18 ta' Novembru 2020, f12.00 (nofsinhar) fil-propjeta' Peppi Store Triq it-23 ta' April, Hal-Qormi kif kien miftiehem. Kien hemm prezenti :

- Il-Perit Claude R. Mallia bħala espert tekniku
- Is-Sur Dennis Borg – rappresentant tar-Rikorrent
- Is-Sur Savior Dalli – l-Intimat

L-esponent għamel l-osservazzjonijiet u ha qisien u ritratti fil-propjeta' immobbl sabiex ikun jista' jaqdi l-inkarigu mogħti lilu.

Waqt l-access l-esponent saqsa lill intimat jekk kemm il-darba l-hanut kienx mikri u b'kemm. L-intimat wiegeb li l-hanut kien mikri lil terzi għas-somma ta' erba' mitt Ewro (€400) fix-xahar. L-esponent talab li jingħata kopja tal-kuntratt tal-kera izda l-esponent wiegeb li l-kuntratt ma kienx wieħed bil-miktub izda wieħed verbali.

## Stima tal-Fond

B'dan li gej l-esponent qiegħed jiccertifika li huwa spezzjona il-proprietà hawn fuq msemmija (vide Photo 1) nhar l-Erbgha 18 ta' Novembru 2020 f'nofsinhar. Il-propjeta' kienet tikkonsisti f'hanut li jintuza bhala 'grocer' u li jmiss ma' Triq it-23 ta' April, ficecentru ta' Hal-Qormi. Il-plott li fuqu nbena l-fond jinsab gewwa Żona tal-Izvilupp - vide Annex 'B' (*Development Zone – Residential Area CG 07*) u għaldaqstant il-potenzjal ghall-Izvilupp fuq din il-propjeta' huwa limitat għar-regolamenti mposti mill'Awtorita' Tal-Ippjanar li jaqghu taht din il-kategorija inkluz generalment l-gholi ta' mhux aktar minn 17.5m kif interpretat fid-dokument *Development Control Design Policy, Guidance And Standards 2015*.



Photo 1 – Ritratt tal-faccata tal-fond

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

**Titlu Tal-Propjeta' :** Skond il-kuntratt fl-atti tan-nutar Dr. Clyde La Rosa tal-21 ta' Ottubru 1998, il-fond imsemmi kien trasferit lill-intimati bhala liberu u frank u l-pertinenzi kollha tieghu, izda sottopost ghall-propjeta' ta' terzi, u bil pussess liberu u vakanti. Skont l-intimat, il-propjeta' immobбли illum hi mikrija lil terzi għas-somma ta' erba' mitt Ewro (€400) fix-xahar u dana permezz ta' kuntratt verbali.

**Dettalji:**

- a) *Tip ta' bini u deskrizzjoni* - Il-propjeta' tikkonsisti prattikament minn 'hanut' zghir (*Local Shop*) fi stat 'lest' (*finished*) fil-pjan terran u sottopost ghall-propjeta' ta' terzi. Hemm entratura minn bieb kbir wiesgha tlett metri, li tagħti ghall-intern tal-hanut. Fuq in-naha ta' wara hemm zewgt ikmamar zghar li jintuzaw bhala mhazzen u minnhom hemm passagg li jagħti ghall-fuq 'shaff' zghir u kamra tad-'wc' zghira.
- b) *Eta' tal-propjeta'* - il-propjeta mibnija għandha piu o meno sittin (60) sena, għaliex x'aktarx inbniet bil-bidu tas-sittinijiet.
- c) *Karatteristici tal-fond* - Il-fond għandu area superficjali ta' madwar 84.6 metri kwadri (vide pjanta annessa Annex C) u għoli intern ta' madwar tħax (12) il-filata (circa 3.35m). Il-fond għandu facċata ta' cirka 5.76 metri fuq Triq it-23 ta' April, Hal-Qormi.
- d) *Kostruzzjoni / Kumditajiet* - Il-fond jinsab f'sit fic-centru ta' Hal-Qormi, fuq triq principali li hi asfaltata u li minnha jghaddu l-kumditajiet kollha (bħall-ilma, elettriku, drenaġġ, telekomunikazzjonijiet, cable tv. Eċċi). Il-bini huwa mibni b'hitan tal-gebel franka kif ukoll tal-bricks tal-konkos, u huwa msaqqaf permezz ta' travi u soqfa tal-konkos. Il-proprietà hija fi stat 'lest' (*finished*) u bhalissa tintuza bhala hanut tal-merca.
- e) *Stat ta' riparazzjoni* – Il-kundizzjoni tal-istruttura tista' titqies bhala tajba u l-'finishes' huma accettabbli ghall-uzu odjern izda xi ffit uzati u jehtieg modernizzazzjoni.
- f) *Servizzi u installazzjonijiet*. - Il-proprietà mghammra b'servizzi principali (bħall-elettriku, ilma, eċċi) u hi konnessa mal-kanali tad-dranaġġ pubbliku.
- g) *Permessi* – Skond il-Pjan Lokali approvat mill-Awtorita' tal-Ippjanar, il-fond jinsab gewwa Żona tal-Izvilupp - vide Annex 'B' (*Development Zone – Residential Area CG 07*). Minn tiflix ghall-Permessi mill-Awtorita' tal-Ippjanar mahruga ghall-zvilupp fuq din il-propjeta' ma nstab l-ebda Permess mahrug. Il-kagun ta' dan huwa il-fatt li l-bini kien jezisti qabel l-1967 kif jixhed Fig.1 hawn taht fejn qed juri li l-bini kien ezistenti fuq is-'Survey Sheet' ufficjali tal-1968. Peress li l-fond jintuza ghall-skopijiet kummerciali, ma hemm l-ebda indikazzjoni li l-bini m'huwiex in linea mar-regolamenti sanitarji.

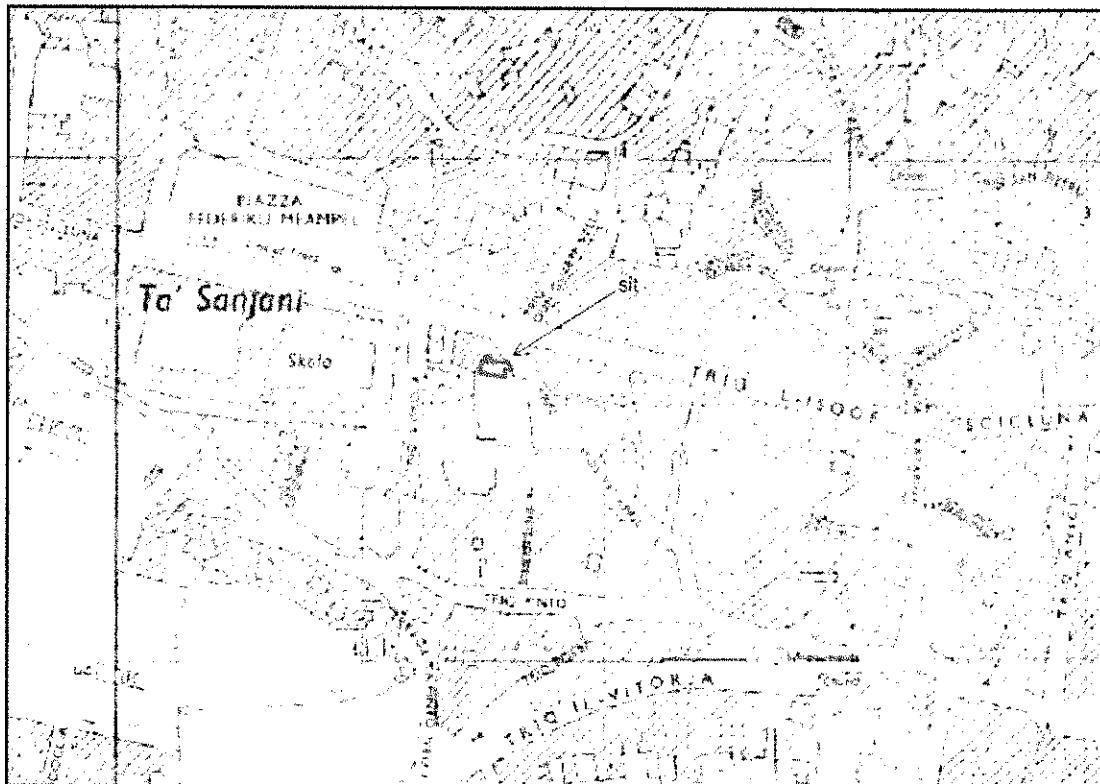
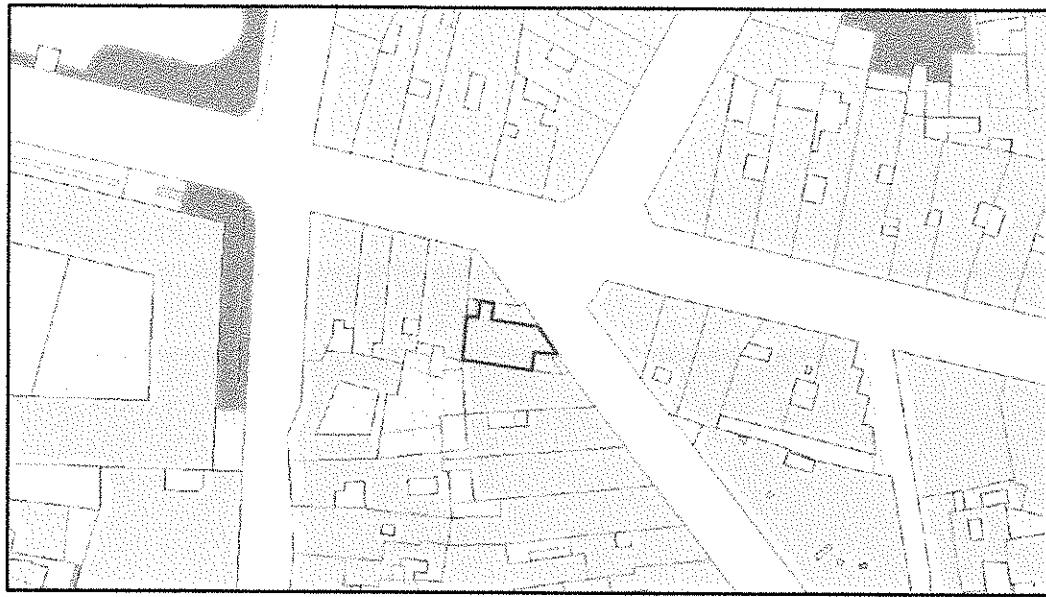


Fig. 1 – parti miss-‘Survey Sheet’ ufficiali tal-1968

Iz-Zona fuq fejn hu mibni dan il-fond, kif diga sseemma hi kklassifikata bhala ‘Residential Area CG 07’ li ghaldaqstant ifisser flessibbila’ limitata fl-użu, ciee uzu fuq dan il-fond li jkun kompatibbli ma dawk f’zona residenzjali. Minbarra l-użu kummercjal ta’ ‘hanut lokali’, il-bini għandu wkoll potenzjal li jintuza bhala garaxx ghall-karozzi privati jew bhala ufficċju.

**Rationale:** L-esponent hejja Analizi Komparattiva tas-Suq; u din kienet tinvolvi l-osservanza tal-valur tal-bejgħ jew kiri ta’ proprietajiet simili għal dan il-post partikolari, sabiex seta’ jagħmel ġudizzju fuq il-valur relativ tal-proprietà hawn fuq imsemmija. Din l-analizi irrizultat għal rata ta’ madwar €1750 kull metru kwadru (fl-istat li hu) għall-area superficċjali (kummercjal) tal-fond.

**Informazzjoni :** Il-plott għandu l-potenzjal kummercjal ta’ ‘hanut lokali’ kif ukoll li jintuza bhala garaxx ghall-karozzi privati jew bhala ufficċju.



Pjanta tal-lokazzjoni

**STIMA:**

Wara li ha 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 jiġi jaffettwaw il-valutazzjoni minn żmien għal żmien, l-esponent qiegħed jistima l-fond immobbl li jinsab f'Peppi Store' mingħajr numru fi Triq it-Tlieta u Ghoxrin (23) t'April, Hal- Qormi, liberu u frank u l-pertinenzi kollha tieghu, izda sottopost ghall-propjjeta' ta' terzi, u bil pussess liberu u vakanti, ghall-prezz ta' mijja u tmienja u erbgħin elf Ewro (€148,000), fid-data u skond id-data hawn fuq murija.

Perit Claude R. Mallia A&CE

Annaise Spiteri  
Deputy Registrar  
Qrati tal-Ġustizzja (Malta)

illum

24 NOV 2020

l-pprezzenta mill-  
Perit C.R.Mallia  
t-Gamez (5) dokument

Annex A : Avvizi

Annex B : Pjan Lokali – Awtorita' tal-Ippjanar - Development Zone – Residential Area CG 07

Annex C : Pjanta tal-fond

Annex D : Pjanta tar-Registru tal-Artijiet

Annex E : Part III - Eighth Schedule tal-Fond

# **ANNEX 'A'**

---

---

Ref : ATTI TAS-SUBBASTA Nru. 35/20

3 ta' Novembru 2020

Bank of Valletta plc  
1/5 Misrah San Gorg  
Valletta  
VLT 1190

*Attn: Ms Vanessa Magro – Legal Procurator*

**AVVIZ : ACEESS FUQ PROJETA'**

**FL-ATTI TAS-SUBBASTA Nru. 35/20 – BANK OF VALLETTA plc Vs SAVIOUR DALLI 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 Immobblji hawn fuq imsemmi; b'dan l-avviz qed ninfurmakom li ser isir access nhar I-Erbgha 18 ta' Novembru f'12.00 (nofsinhar) fil-projeta' **Peppi Store Triq 23 ta' April Hal-Qormi**

Jekk ikun il-kaz, int gentilment mitlub/a tipprovdi 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

---

Ref : ATTI TAS-SUBBASTA Nru. 35/20

3 ta' Novembru 2020

Mr Savior Dalli u Ms Catherine Dalli  
Blk 1 Flat 2  
Trik tal-Gebel  
Birzebbuġa

**AVVIZ : ACEESS FUQ PROJETA'**

**FL-ATTI TAS-SUBBASTA Nru. 35/20 – BANK OF VALLETTA plc Vs SAVIOUR DALLI 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 Immobbli hawn fuq imsemmi; b'dan l-avviz qed ninfurmakom li ser isir access nhar **I-Erbgha 18 ta' Novembru f'12.00 (nofsinhar)** fil-projeta' **Peppi Store Triq 23 ta' April Hal-Qormi**

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



Perit Claude R. Mallia A&CE

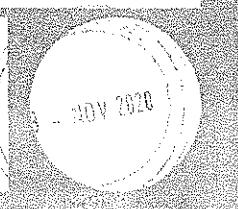
REGISTERED MAIL



RR551373861MT

Sent to:

DHL



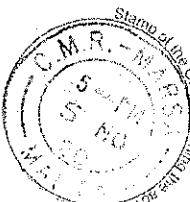
Postal Administration of origin <b>MALTA</b>		ADVISE of receipt - Registered Mail	
Office of Posting <b>KIKKIE</b>		Malta	
Date: <b>3/11/2010</b>	Reg. # <b>RR551373861MT</b>	CN 07	
Addressee <b>Mr. Salvie Paul &amp; Ms. Carmelze Dalli</b>		DOMESTIC	
<b>30X 1 FLAT 2</b> <b>CRISTIANI - GZIBBU</b>		 Post Code: <b>3022</b>	
Town: <b>BIRGU</b>		Return To:	
For Office Use			
The item mentioned above has been duly delivered		Date: <b>11/11/10</b>	
Signature of Addressee: <b>Mr. Salvie Paul</b>		Signature of Post Official: <b>Postman</b>	

Signature of Addressee

Name in Block Letters: **NICKY PAUL**ID No.: **01333280**

This advice may be signed by the addressee or by another authorised person

To be filled in by the sender

Claude R. Paliar	
81, BIRGU	
Post Code: <b>1110</b>	
Stamp of the Office returning the advice	
	
Town: <b>BIRGU</b>	Post Code: <b>1110</b>

# **ANNEX 'B'**

---

## CENTRAL MALTA LOCAL PLAN



L-Autorità ta' Malta Dewar l-Ambjent u l-Planu  
Malta Environment & Planning Authority

### Key

- Local Council Boundary**
- Limits to Development (TPS)**
- Urban Conservation Area CG09**
- Retain Existing Use with Extensions to Institutions**
- Residential Areas CG07, QO06**
- Green Areas CG18**
- Strategic Open Gaps CG25**
- Secondary Town Centre CG12**
- Civic Centre QO01**
- Civic Centre at lower street level with overlying Public Open Space at upper street level QO01**
- Commercial Area CG14**
- Sports CG18**
- Site Reserved for Education, Sports and Car Park QO02**
- Education**
- SME Sites QO07, QO08, CG15**
- Boundary marking limit of zone prone to flood risk CG30**
- Valley Watercourse Areas CG30**
- Mixed Use Areas QO04**
- Rezoning QO03, QO05**
- Offices**
- Development subject to Policy CG01 & QO07**

### Qormi Area Policy Map

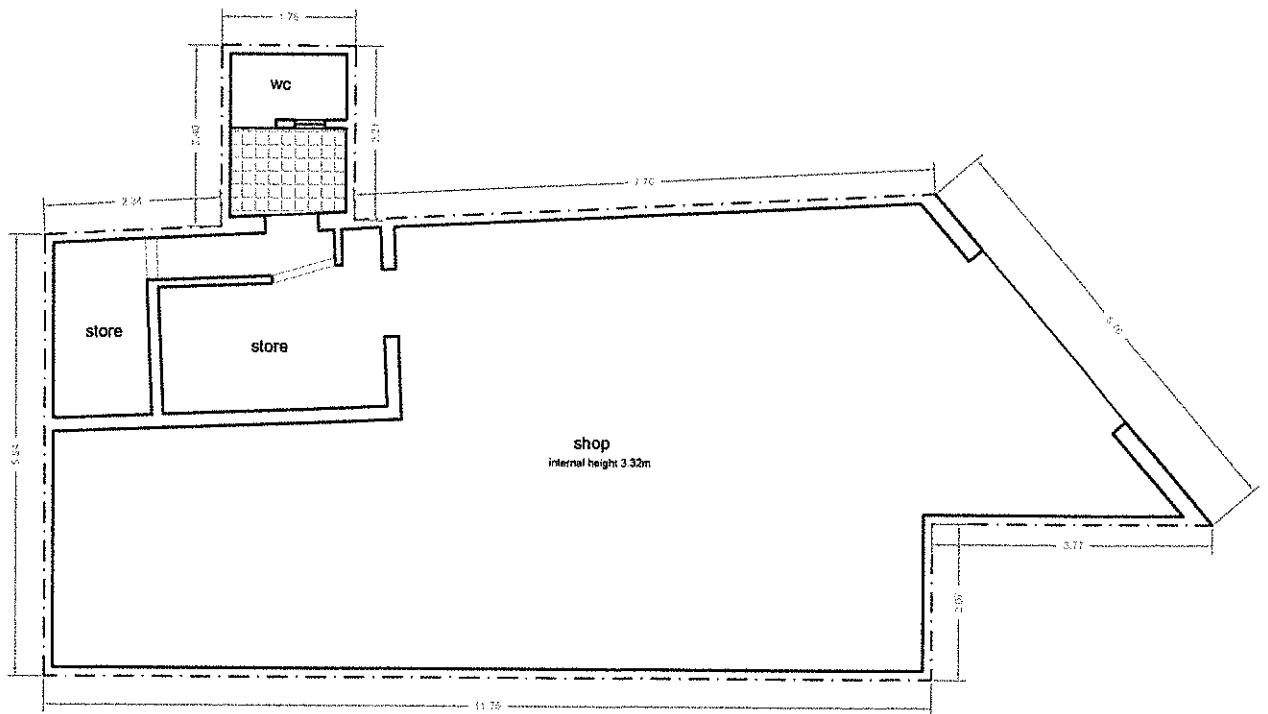
Scale : 1:9000 Date : July 2006  
Map : QOMI  
Copyright Mapping Unit - Malta Environment & Planning Authority

Base Maps - 1978 Survey Sheets

18x200  
18x200

# **ANNEX 'C'**

---



## Shop at Ground Floor

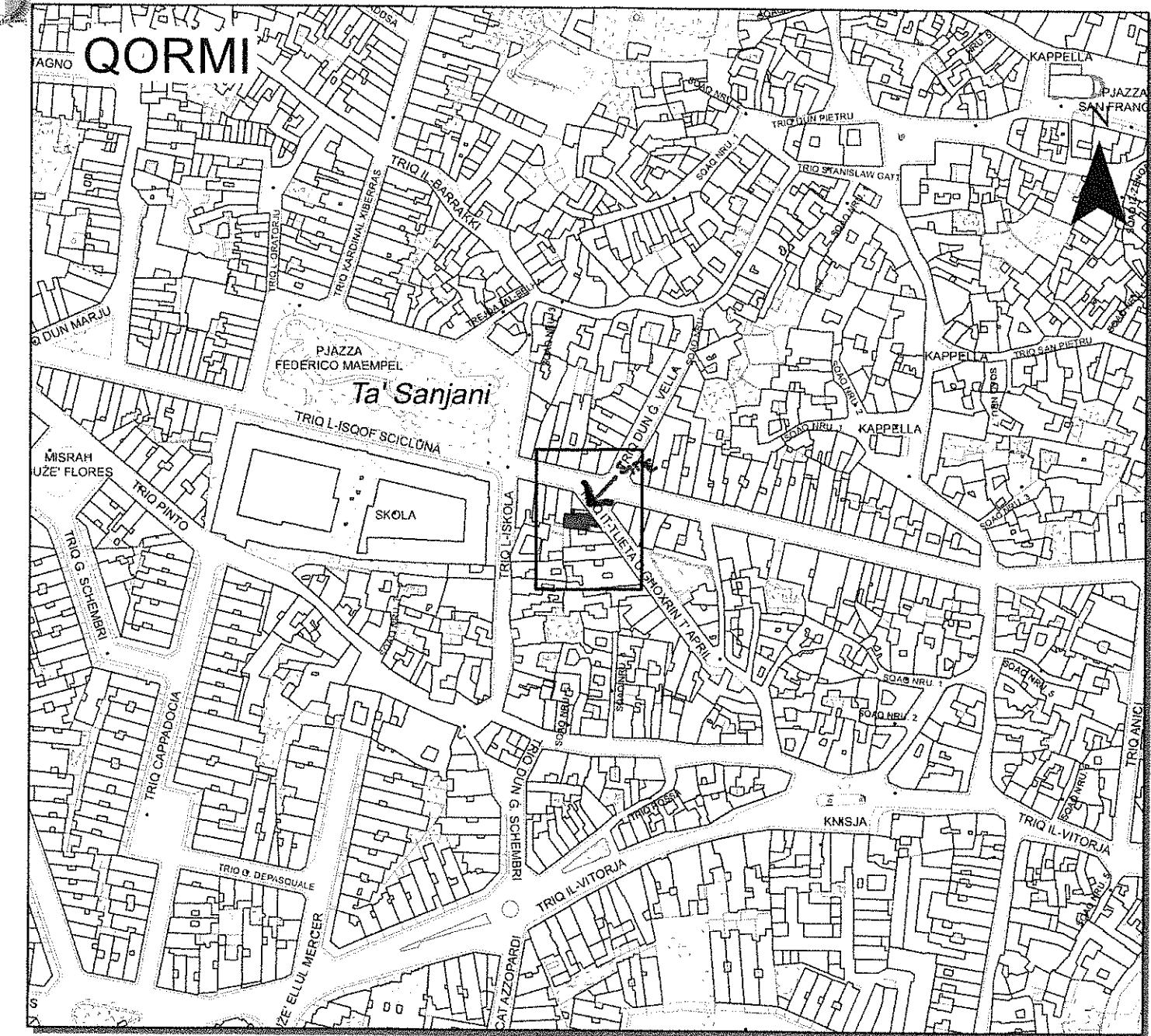
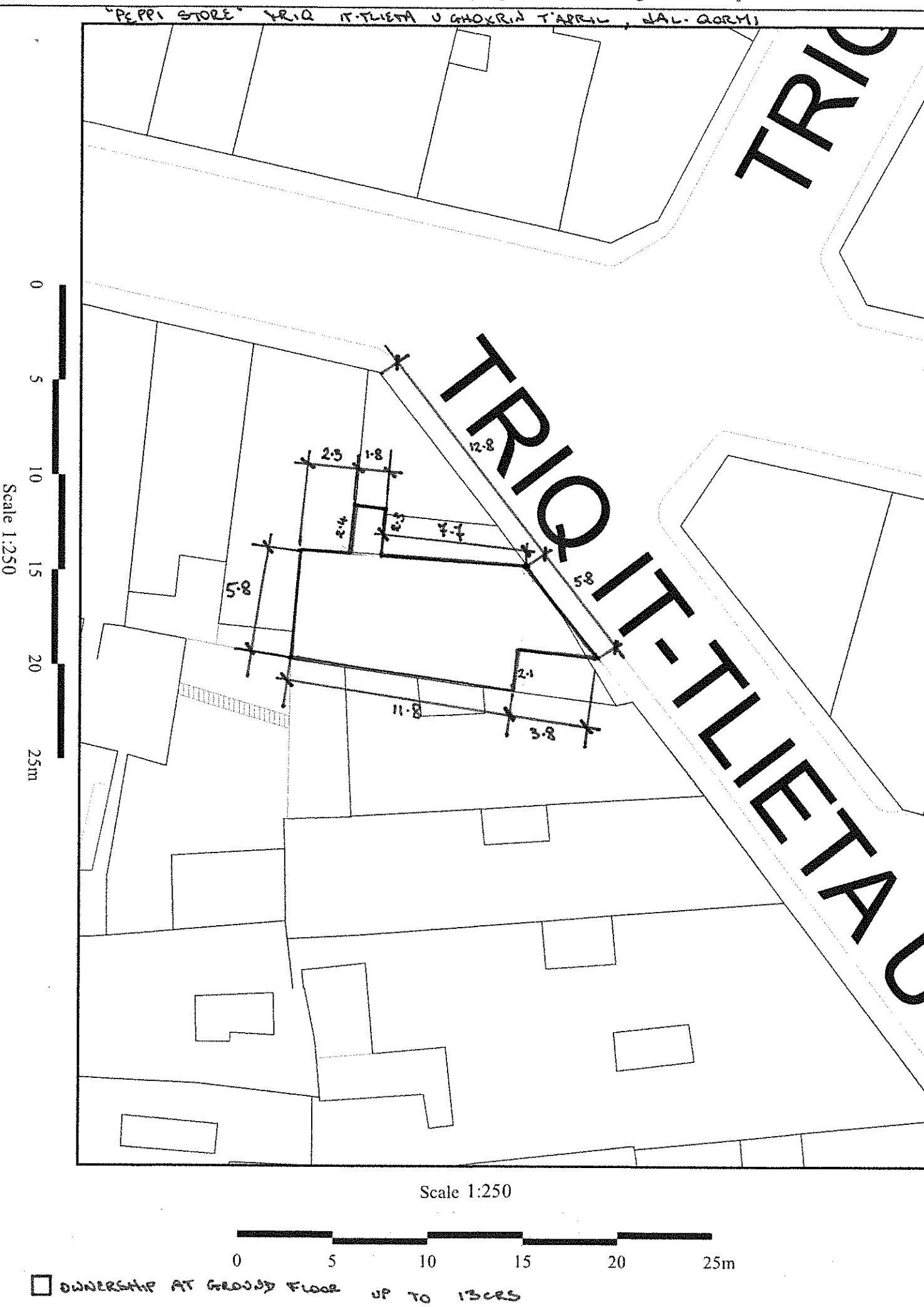
Site Area: 84.6sqm

Scale 1:100 1 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 Mts.

Project Title:		THIS DRAWING IS COPYRIGHTED. IT MUST NOT BE COPIED, USED OR DISCLOSED TO THIRD PARTIES WITHOUT WRITTEN AUTHORIZATION ALL MEASUREMENTS AND DIMENSIONS MUST BE VERIFIED ON SITE									
Fl-Atti tas-Subbasta No. 35/2020		Ref:									
<b>CRM</b> architect and civil engineer Perit Claude R. Mallia BE&A (Hon), A&CE 81 'Byron' Triq il-Kanonic Bonnici, Hamrun HMR 1073. Tel. 27472761 Mob. 79368292 claudermallia@malta.com		PEPPI STORE, TRIQ IT-TLIETA U GHXRIN T'APRIL, QORMI									
		Drawing Title: <b>PLAN of SHOP</b>									
Designed	Checked	Approved	Date	Scale	Document No.	Sheet No.	Rev.				
CRM	CRM	CRM	19-11-2020	1:100	VAL-11-20	PLAN 1	0				

# **ANNEX 'D'**

---



Pjanta tas-Sit 1:2500 Site Plan

Government of Malta

## *Registru ta' l-Artijie*

*Casa Bolino, 116, Triq il-Punent, Valletta*

10

*Land Registry*

*Casa Bolino, 116, Triq il-Punent, Valletta*

Nru tal-Mappa: **187326 E** Požizzjoni Ċentrali: x = **52158** Parti min S.S.: **5270** Data: **18/11/2020**  
*Map Number:* *Centre Coordinates:* y = **70915** *Extracted from S.S.:* *Date:*

Per

Architecture

Timbru tal-Pei

Architect's Star

t: [Cloudy](#) by [Malika BE&A\(Hons\), A&C](#)

፩፻፲፭

81, 'Byron', Triq il-Kanonku Bonnici,  
Hamrun HMR 1073, Malta  
claudermallia@mt.com Tel. 79388292

Qies (matrīkuvadvi)

Area (square metres)

84.6 m<sup>2</sup>

Firma ta' l-Applicant:

*Applicant's Signature*

Dritt imballas  
*Fee Paid*

LR 180812

# **ANNEX 'E'**

---

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

**Physical Attributes of Immovable Property**

Locality	Hal-Qormi	Address	Peppi Store Triq it-Tlieta u Ghoxrin t' April Hal-Qormi Malta
Total Footprint of Area Transferred *	84.6 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 type="checkbox"/> Flat/Apartment <input type="checkbox"/> Farmhouse
			X - Shop at Ground Floor Level	
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 type="checkbox"/> Semi-finished **	<input checked="" type="checkbox"/> Finished ***	
Level of Finishes	<input type="checkbox"/> Good	<input checked="" 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: 19th November 2020

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