

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

FL-ATTI TAS-SUBBASTA NRU. 2/2021

BANK OF VALLETTA PLC C2833

VS

JOSHUA CACHIA K.I. 519880



RELAZZJONI TAL-PERIT TEKNIKU

AIC GODWIN P. ABELA

1. INKARIGU

Permezz ta' notifika datata 26 ta' April 2024, l-esponent gie mahtur bhala espert fl-atti tal-Mandat ta' Qbid ta' Hwejjeg Immobbli hawn fuq imsemmi sabiex jagħmel deskrizzjoni u stima tal-fond jew fondi indikat fir-rikors promotur u sabiex ifisser il-pizijiet, kirjiet u jeddiet oħra, sew reali kemm personali, jekk ikun hemm, li għalihom dan il-fond jew fondi ikun suggett kif ukoll l-aħħar trasferiment tiegħu, skond l-informazzjoni li jkun ha mill-kreditur jew mid-debitur.

2. QADI TAL-INKARIGU

In dizimpenn tal-inkarigu mogħti lilu, l-esponent acceda fil-propjeta`in mertu li ggib l-indirizz Numri 152/154 Triq San Martin, Zurrieq, fid-9 ta' Mejju 2024 u dan bi ftehim mal-partijiet.

3. DESKRIZZJONI TAL-FOND

3.01 Il-fond, delinejat bil-vjola fuq is-site plan¹ hawn taht riprodotta, hu dar (terraced house) ta'zewg sulari sovrapposta garaxx fl-livell ta' semi-basement. Il-fond jinkludi front terrace u bitha retroposta, indikati bil-griz.



3.02 Il-propjeta` tokkupa arja superficjali ta' cirka 202.70 metri kwadri li minnhom id-dar tokkupa arja superficjali ta' cirka 146.20 metri kwadri, il-parti esterna fuq il-faccata cirka 25 metri kwadri u l-bitha retroposta cirka cirka 31.50 metri kwadri.

3.03 Il-garaxx, ghandu access minn rampa u jinkludi bitha zghira retroposta kif ukoll konness internament ma' tarag laterali li jwassal għall-livell kollha tal-fond sovrastanti.

3.04 Id-dar ghandha access minn tarag estern għal go ambjent miftuh u tarag li jagħti għall-first floor. Internament, l-ambjent jagħti għal kamra tal-banju u kamra oħra b'aperturi u access għal fuq il-bitha retroposta.

3.05 Il-first floor jikkonsisti f'indana li tagħti għal kamra tas-sodda b'shower u toilet ensuite kif ukoll terrazzin fuq il-faccata, l-indana tagħti ukoll go kurrudur li jwassal għal kamra tal-banju u zewg kmamar tas-sodda b'aperturi fuq il-bitha retroposta.

3.06 It-tarag laterali wassal għal livell tal-bejt fejn kien hemm washroom u l-bejt.

3.07 Il-fond inbena madwar ghoxrin sena ilu skond il-permess PA 3839/01 mahrug lil Joshua Cachia fit-28 ta' Settembru 2001.

¹ Is-site plan riprodotta minn fuq il-mapserver tal-Awtonita` tal-Ippjanar għal skop ta' identifikazzjoni tal-propjeta`in mertu.

3.08 Il-fond inbena b'hitan portanti tal-franka u soqfa tal-konkos. Is-saqaf tal-garaxx kien tal-planki pre-stressed u saff konkos fuq l-istess. Il-fond jinsab fi stat strutturali tajjeb minghajr difetti vizibbli.

4. STAT INTERN TAL-FOND DAKINHAR TAL-ACCESS

4.01 Il-garaxx sottostanti l-fond kellu art tal-konkos u hitan u soqfa minghajr irfinituri (finishes).

4.02 Il-ground floor kellu l-art tac-ceramika, parti mis-soqfa mkahhlin u mizbughin u parti ohra minghajr irfinituri. L-aperturi esterni (twieqi) kienu tal-aluminium. Is-sular ma kellux bibien interni u l-hitan kienu fuq il-gebel minghajr irfinituri. Is-sular ma kellux installazzjoni tas-servizzi ta'eletriku u ilma.

4.03 Il-first floor kellu l-art tac-ceramika, parti mis-soqfa mkahhlin u mizbughin u parti ohra minghajr irfinituri. L-aperturi esterni (twieqi) kienu tal-aluminium. Is-sular ma kellux bibien interni u l-hitan kienu fuq il-gebel minghajr irfinituri. Is-sular kellu l-installazzjoni tas-servizzi ta'eletriku u ilma f'parti minnu u l-parti l-ohra kienet minghajr dawn is-servizzi.

5. PERMESSI

Minn ricerka fuq is-sit tal-Awtorita` tal-Ippjanar jirrizulta li fond inbena in segwitu ghal hrug tal-permess PA 3829/01 u ma kien hemm ebda senjalazzjoni li l-fond ma inbenix skond il-permess u r-regolamenti sanitarji. Dan gie kkonstatat ukoll mill-esponent waqt l-access.

6. OKKUPAZZJONI TAL-FOND

6.01 Minn dak ikkonstatat mill-esponent u kif deskritt f'paragrafu 4, il-fond in mertu hu biss parzjalment abitabbli.

6.02 Fil-prezent il-fond okkupat u abitat minn Joshua Cachia.

7. VALUR TAL-PROPJETA`

7.01 Il-fond jinsab f'zona residenzjali soggett ghal Policies SMHO 02 u SMSE 04 skond kif indikat miz-Zurrieq Policy Map formanti parti mis-South Malta Local Plan.

7.02 Il-fond jinsab f'zona fejn l-gholi permissibbli kien ta'tlett sulari fuq semi-basement. Meta gew in vigore DC 2015² u LN 227³, dan l-gholi gie stabbilit f'gholi ta'17.50 metri u dan jippermetti l-bini ta'erba sulari u sular iehor irtirat.

7.03 Il-bazi tal-valutazzjoni kienet l-applikazzjoni tal-metodu komparattiv li jikkunsidra l-valuri ta'propjetajiet simili fl-istess zona kif ukoll l-applikazzjoni tal-metodu maghruf bhala 'residual land valuation method' tenut kont tal-valur tal-izvilupp potenzjali kif deskritt fil-paragrafu precedenti u l-ispejjez konnessi ma tali zvilupp.

7.04 Wara li kkunsidra l-parametri hawn fuq deskritti, l-esponent hu tal-fehma li l-valur tal-propjeta`in mertu, li kieku mibjugha volontarjament minn sidha, fl-istat attwali taghha, bhala fond vakanti, bl-izvilupp potenzjali, fuq is-suq miftuh illum, hu ta'€700,000 (seba'mitt elf ewro).

8. PROVENJENZA

Jirrizulta mill-atti li Joshua Cachia akkwista l-art li fuqha inbena l-fond in mertu permezz ta'Att ta'Donazzjoni datat 14 ta'marzu 2002 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja. Kopja tal-att tinsab annessa ma din ir-relazzjoni flimkien mal-pjanti relatati.

² Development Control Design Policy – Guidance & Standards 2015.

³ Development Planning (Health & Sanitary) Regulations 2016.

9. PJANTA TAR-REGISTRU TAL-ARTUJET – SCHEDULE 8

Id-dokumenti jinsabu mmarkati u annessi ma' din ir-relazzjoni.




GODWIN P. ABELA
PERIT
WARRANT NO. 119

Illum 16 MAY 2024

Ippreżentata mill- Perit Godwin P. Abela

B/hla dok. Bi tliet (3) Dokl

Illum 27 ta' Mejju 2024
Deher il-Perit Legali / Tekniku:
Godwin P. Abela
Li wara li ddikjara li thallas l-ammont illu
dovut, halef/halfet li qeda/qdlet fedelment
u onestament l-inkarigu moghti illu/ha.

Deputat Registratur


PL Carina Abdilla
Deputat Registratur

4268

Erbatax (14) ta' Marzu tas-sena elfeja u tneja (2002).

Donazzjoni maghula minn Francis Cachia, senior technical officer, bin Moses u Guseppa nee Zerafa, imwield Zurriq u martu Mary Cachia, bint Salvatore Bondin u Pauline nee Abdilla, imwiilda Luqa u residenti t-tneja Hal Luqa a favur ta' Joshua Cachia, operator, bin Francis u Mary nee Bondin, imwield Picta' u residenti Hal Luqa u dan akkont tas-schem mill-wirt lil binhom Joshua Cachia ta porzjon ta' art fabrikabbli, fi Triq San Martin, Zurriq, tal-kejl intier ta' circa mitejn metri kwadri (200m2) kif indikata ahjar fuq il-pjanti annessi u markati dokumenti "A" u "B", libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha, konfinanti tranuntana ma Triq San Martin, mill-lvant ma beni ta' Joseph Cachia u pument ma beni tal-konjugi Cachia tal-valur ta' tmin-tax-il elf lira maltin (Lm18,000).

M10

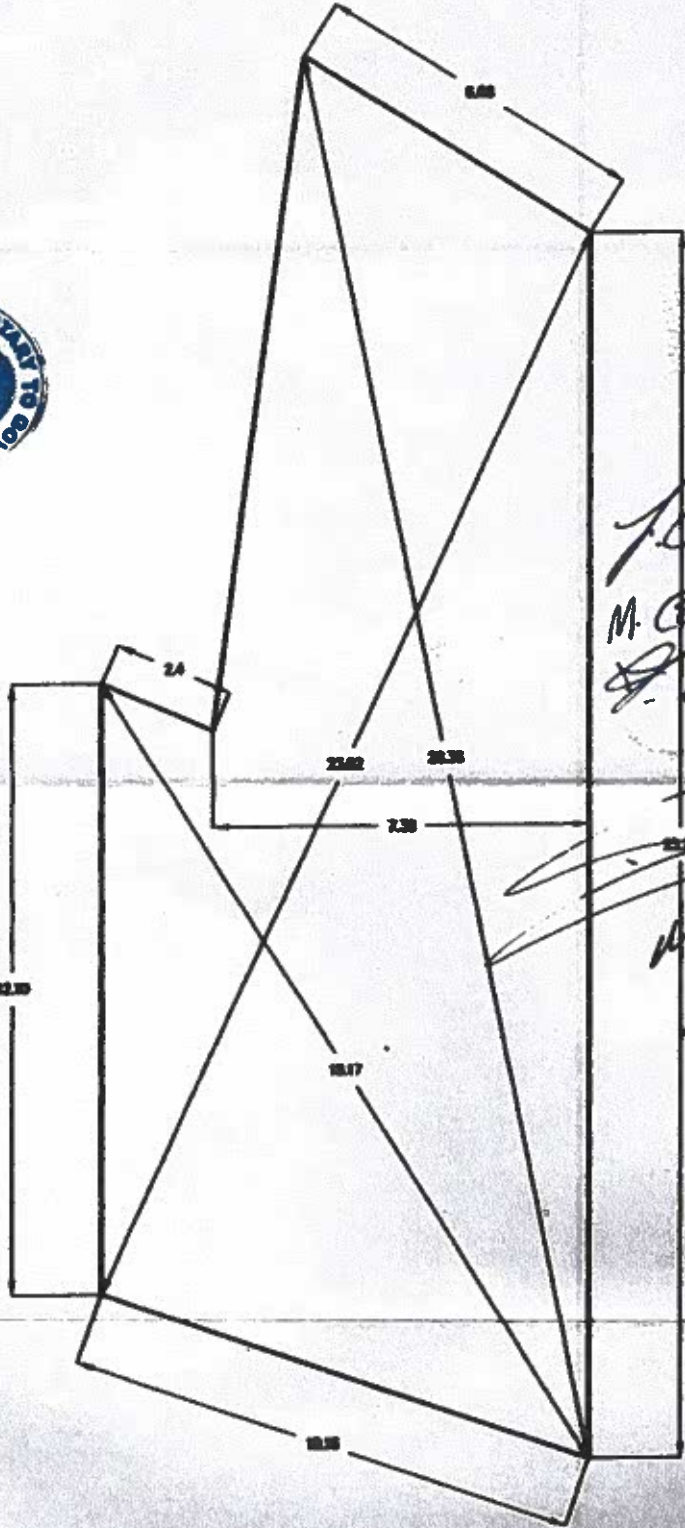
RECEIVED
26 MAR 2002
TODAY

[Handwritten signature]

Notary Dr. Mario Bugeja LL.D.



'B'



J. Kadia
M. Cachia
S. Cachia

[Handwritten signature]
12/04/2001

AREA = 200.97 m²

NOTES
THE MEASUREMENTS INDICATED ON THIS DRAWING HAVE BEEN TAKEN ON SITE BY MEANS OF A STANDARD 30m FABRIC MEASURING TAPE.
THE SURVEY TAKEN ON SITE IS CONSIDERED SUFFICIENTLY ACCURATE FOR DESIGN PURPOSES.
NO RESPONSIBILITY IS TAKEN BY THE ARCHITECT FOR ANY OTHER USE THIS DATA MIGHT BE PUT TO

c B,

Ministry of Lands, Housing and Construction
Government of Kenya

**MR. J. CACHIA & MRS. FERESH
LAND AT ZARROU**

**DIMENSIONAL DRAWING
OF LAND**

Plot No.	20013	Sheet No.	2013 (001)
Scale	1:100	Area	22
Date	12/04/2001	Drawn	J.C.

4201



KARATTERISTIĊI FIŻIĊI TAL-PROPJETA' IMMOBBLI

Lokalita'	ZURRIEĠ
Indirizz	152/154 TRIQ SAN MARTIN
Oies tal-Binja kollha trasferita *	202-70 M.K.

IMMARKA FEJN APPLIKABBLI (Imla kaxxa waħda f'kull każ minbarra fejn indikat mod ieħor)

Tip ta' Propjeta'	<input type="checkbox"/> Villa	<input type="checkbox"/> Semi-Detached	<input type="checkbox"/> Bungalow	<input type="checkbox"/> Flat/Appartment
	<input type="checkbox"/> Penthouse	<input type="checkbox"/> Mezzanin	<input type="checkbox"/> Maisonette	<input type="checkbox"/> Farmhouse
	<input checked="" type="checkbox"/> Terraced House	<input type="checkbox"/> Terran		
Kemm ilha minnija	<input checked="" type="checkbox"/> 0-20 sena	<input type="checkbox"/> Aktar minn 20 sena	<input type="checkbox"/> Qabel it-Tieni Gwerra	
Il-Madwar	<input type="checkbox"/> Veduta tal-bahar	<input type="checkbox"/> Veduta tal-kampanja	<input checked="" type="checkbox"/> Urbana	
Ambjent	<input checked="" type="checkbox"/> Zona kwieta	<input type="checkbox"/> Zona Traffikuza	<input type="checkbox"/> Zona ta' divertiment	<input type="checkbox"/> Zona Industrijali
Stat ta' Kostruzzjoni	<input type="checkbox"/> Gebel u saqaf	<input checked="" type="checkbox"/> Nofsu Lest**	<input type="checkbox"/> Lest***	
Kundizzjoni	<input checked="" type="checkbox"/> Tajjeb	<input type="checkbox"/> Adekwat	<input type="checkbox"/> Hazin	
Facilitajiet <small>Tista' timmarka aktar minn waħda</small>	<input type="checkbox"/> Bil-Gnien	<input type="checkbox"/> Bil-Pool	<input type="checkbox"/> Bil-lift	<input type="checkbox"/> Bil-Basement
	<input type="checkbox"/> Bla Garaxx	<input type="checkbox"/> Garaxx karozza waħda	<input type="checkbox"/> Garaxx żewġ karozzi	<input checked="" type="checkbox"/> Garaxx ta' aktar karozzi
Arja	<input checked="" type="checkbox"/> Bl-arja tiegħu	<input type="checkbox"/> Mingħajr l-arja	<input type="checkbox"/> Bl-arja ma' terzi	

* Jinkludi l-artijiet kollha u għanna imma jekk sulari addizzjonali, soqfa u washrooms

*** Jinkludi tikkil, elettriku, ilma u madum

** Jinkludi ** kif ukoll kmamar tal-banju u aperturi

Data:	13/05/2024	Firma tal-Perit:	
Numru tal-Warrant:	119	Timbru:	GODWIN P. ABELA PERIT WARRANT NO. 119

