

86

Fil-Prim Awla tal-Qorti Civili

Fl-atti tas-subbasta
13/2014

Bank of Valletta p.l.c

Vs

Maria Borg



Relazzjoni tal-Perit Stephen Micallef

Valutazzjoni ta' proprjeta' immobibli



87

4 ta' Jannar 2021

Re: 40, Bajada Buildings, Flat 2, Triq il-Makna tas-Serrar, Msida

Jesponi bir-rispett kollu.

Illi huwa ġie nominat minn din l-Onorabbi Qorti permezz tad-dikriet Perit tekniku biex jagħmel valutazzjoni tal-proprjeta' msemmija fir-rikors u čioe':

L-appartement bin-numru tnejn (2), li jinsab fil-pjan terran, formanti parti minn blokka ta' bini bin-numru erbgħin (40) u bl-isem "Bajada Buildings", fi Triq il-Makna tas-Serrar, Msida.

Spezzjoni

Saret spezzjoni viżwali nhar il-Hamis sitta u għoxrin (26) ta' Novembru 2020 wara li ntbagħtet notifika ta' aċċess b'posta registrata. Is-Sur Carmel Borg, li ppreżenta ruħu bhala missier Ms Maria Borg, kien preżenti waqt l-ispezzjoni. Wara l-ispezzjoni sar magħruf illi l-ittra registrata ma kienitx waslet u ma nġabritx. Ir-ritratti li ttieħdu waqt l-ispezzjoni huma annessi f'Dok. "B" u huma ndikati fuq il-pjanta f'Dok. "A".

Tibdil f'l-indirizz uffiċjali

Waqt l-ispezzjoni ġie innotat li n-numru uffiċjali tal-bieb ġie mibdul minn tmienja u tletin (38) għal erbgħin (40). Ġie kkonfermat li dan sar wara eżercizzju fejn ingħataw numri ġodda mid-dipartiment relevanti (id-“Door Numbering Unit”) fil-ħamsa u għoxrin (25) ta’ Mejju

Valutazzjoni ta' proprjeta' immobibli



88

4 ta' Jannar 2021

elfejn u tmintax (2018), kif ġie ppubblikat fil-gazzetta tal-gvern Nru. 633. Għalhekk nikkonferma li l-indirizz t'hawn fuq jirrelata mal-istess proprjeta' msemmija fl-atti tas-subbasta Nru 13/14.

Aċċess ghall-propjeta' u deskriżzjoni tal-partijiet komuni

L-appartament huwa accessibbli minn entrata komuni fil-livell terran. F'dan il-livell wieħed isib entrata mdaqqsa ta' madwar tmienja u għoxrin punt hamsa metri kwadri ($28.5m^2$), li tinkludi t-tromba tat-taraġ b'żewġ (2) appartamenti fuq kull livell, u kamra tal-bejt b'aċċess għal bejt komuni. Il-komun iservi tmien (8) appartamenti fuq erba' (4) sulari. Fil-livell terran hemm żewg bibien li jagħtu għaż-żewġ residenzi fuq dan il-livell, appartament numru wieħed (1) fuq ix-xellug, u appartament numru tnejn (2) fuq il-lemin.

L-appartament numru tnejn (2) huwa sottopost għall-propjeta' ta' terzi persuni. L-istess proprjeta' tgawdi d-drittijiet attivi u hija suġġetta għas-servitū favur terzi, li jirriżulta mill-posizzjoni tagħha, li jinkludu twieqi ta' terzi li jħarsu għal fuq il-btiehi li jiffurmaw parti mill-appartament numru tnejn (2), u l-passaġġ ta' servizzi ta' terzi mill-istess btiehi.

Il-propjeta' tinkludi sehem indiż pro rata mas-sidien tal-appartamenti l-oħra tal-blokk, kif ukoll il-partijiet li huma ntizi għall-użu komuni li jinkludu l-entratura, l-entrata, it-turġien u t-tromba tat-taraġ li jagħti għall-bejt, inkluż il-bejt.

Il-partijiet komuni jidhru illi huma fi stat tajjeb ta' manteniment. L-entratura komuni tikkonsisti minn bieb ta' l-injam. L-entratura fiha madum tradizzjonali tas-siment ikkulurit,



4 ta' Jannar 2021

hitan u soqfa miżbugħin b'że̠ebgħa bajda, u t-taraġġ tal-ġebel miżbugħ b'że̠ebgħa safra taż-żejt.

Il-poġġaman huwa tal-ħadid miżbugħ b'że̠ebgħa bajda u sewda.

Čens fuq il-propjeta'

L-appartament huwa suġġett għal sub ċens annwu u perpetwu ta' erba' Ewro u sittin centezmu (€4.60), li huwa parti minn sub ċens annwu u perpetwu ta' disgha u erbgħin Ewro u disgha centezmi (€49.09) impost fuq il-blokka kollha, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha.

L-aktar trasferiment riċenti tal-propjeta'

Il-proprjeta' ġiet trasferita fit-tlieta u għoxrin (23) ta' Awwissu 2002 f'isem Maria Borg, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Robert Bisazza.

Qisien u deskrizzjoni tal-proprjeta'

L-appartament numru tnejn (2) ma għandux faċċata għal fuq it-triq, fejn hemm garaxx ta' terzi mmarkat bin-numru tmienja u tletin (38). Il-konfini tal-appartament għandu kejl ta' mijja, tmienja u għoxrin punt sitta hamsa (128.65) metri kwadri, inkluži żewgt ibtieħi. Il-qies gross intern huwa cirka erbgħa u disghin punt zero sitta (94.06) metri kwadri. Dan ta' l-aħħar jinkludi hitan imma jeskludi l-btieħi (vide Dok. A).

Valutazzjoni ta' proprjeta' immobilli

1

60

4 ta' Jannar 2021

L-appartament jikkonsisti f'entrata f'forma ta' kuritur li jwassal għal ħamest (5) ikmamar u bieb għal gol-bitha interna. Tnejn (2) mill-ħamest (5) ikmamar huma kmamar tas-sodda, waħda f'kull tarf tal-kuritur. Waħda minn dawn thares għal fuq il-bitha ta' wara u għandha qies nett superficjali ta' ċirka tmax punt erbgħa tnejn (12.42) metri kwadri. It-tieni kamra tas-sodda għandha tieqa għal fuq il-bitha interna, u għandha qies nett superficjali ta' ċirka għoxrin punt erbgħa tlieta (20.43) metri kwadri. Maġenb il-kamra tas-sodda ta' wara hemm kamra oħra li sservi bhala kċina, kamra tal-ikel u salott, li wkoll thares u għandha access għall-bitha ta' wara. Din il-kamra għandha qies nett superficjali ta' ċirka tnejn u għoxrin punt zero sebgha (22.07) metri kwadri. Tinfed ukoll mill-istess kuritur hija kamra għal hasil ta' ħwejjeg u doċċa ("shower") li għandha qies nett superficjali ta' ċirka sitta punt wieħed (6.1) metri kwadri, u għandha żewġ (2) twieqi żgħar għal fuq il-bitha interna. Maġenb din il-kamra hemm kamra tal-banju bid-doċċa ("shower"), b'tieqa għal fuq l-istess bitha interna, u b'qies nett superficjali ta' cirka erbgħa punt tnejn tlieta (4.23) metri kwadri. Il-bitha interna għandha kejl ta' erbgħa metri u sebgha u tletin centimetru (4.37m) fit-tul, b'metru punt tnejn u tmenin centimetru (1.82m) fil-wisgħa. Il-kuritur igawdi dawl naturali minn din il-bitha permezz ta' bieb ta' l-injam u ħgieg li jagħti dirett għal barra. Il-bitha ta' wara għandha kejl ta' tlett metri u ħdax-il centimetru (3.11m) fil-fond, b'sebgha metri u ħamsa u sebghin centimetru (7.75m) fil-wisgħa. Din il-bitha qiegħda f'livell aktar baxx, b'differenza ta' ċirka metru u tmenin centimetru (1.8m), u wieħed jista' jinżel go fiha permezz ta' taraġ minn bieb tal-“aluminium” li jinfetah minn gol-kċina.

bird



4 ta' Jannar 2021

Għoli intern tal-proprjeta'

Il-propjeta' għandha ġħoli intern ta' bejn żewġ metri u disgħa u disgħin centimetru (2.99m) u tlett metri u żewġ centimetri (3.02m) minn wiċċ il-madum sal-qiegħ tas-saqaf strutturali, u bejn żewġ metri u tmienja u sebghin centimetru (2.78m) u żewġ metri u wieħed u disgħin centimetru (2.91m) fejn hemm suffett tal-ġibs installat.

Tip ta' kostruzzjoni

Il-propjeta' hija mibnija b'hitan strutturali tal-ġebel tal-franka u soqfa tal-konkos rinfurzati bil-ħadid.

Finituri

Il-madum jidher li huwa kollu taċ-ċeramika, li jinkludi madum ta' l-art tal-btiehi (minbarra madum tat-“terracotta” fit-turġien tal-bithha ta' wara), madum ta' l-art ta' gewwa, u madum ta' mal-ħajt tal-kċina, tal-kamra tal-banju, u tal-“laundry”. Il-madum tal-kamra tal-banju huwa ġdid fjalant u f'kundizzjoni tajba hafna. Il-bqija tal-madum huwa f'kundizzjoni adekwata minbarra xi postijiet fejn hemm żewġ madumiet ta' l-art imkissrin fil-kċina, u xi madum imċaqqam fi bnadi oħra. Fil-propjeta' hemm bordura (“skirting”) kullimkien.

L-uċuħ tal-ħitan tal-propjeta' huma kollha mgħottija b'folji tal-ġibs miżbugħin. Minħabba f'hekk ma setgħatx issir spezzjoni tal-kundizzjoni tal-ħitan originali tal-ġebel li huma moħbiżżeen fuq wara. Suffett tal-ġibs huwa installat fil-kamra tal-banju u fil-kċina, fejn hemm

Valutazzjoni ta' proprjeta' immobibli



92

4 ta' Jannar 2021

ukoll bozoz moħbija fis-suffett. Hemm bordura tal-ġibs installata fil-kuritur u fil-kċina. Ix-xogħol ta' ġibs jidher li sar riċentament, u x-xogħol ta' zebgħha tal-post kollu jidher li għadu kif tlesta, inkluż anke kisi tal-ħitan esterni li jagħtu għal fuq il-btieħi. Is-soqfa li huma mikxufin (mingħajr suffett) huma miksijin u miżbugħin, u ma jidhrux difetti fihom.

L-aperturi huma taħħlita ta' "aluminium" abjad, "aluminium" kulur l-injam, u aperturi ta' l-injam, kollha "single glazed". Ma jidhix li hemm īxsar.

Il-proprjeta' immobibli tinkludi kċina fissa ta' l-injam (arżnu), b'wiċċi tal-“melamine”.

Servizzi

L-appartament għandu provvista ta' elettriku u ilma, u huwa konness mas-sistema tad-drenaġġ.

Ričerka ta' permessi fuq is-sit

Saret ričerka ghall-permess originali, imma ma nstab ebda permess li jirrelata mas-sit. Gie kkonfermat li l-binja tidher f'"survey sheet" ta' l-elf, disgha mijha, tmienja u sittin (1968), u f'ritratt meħud mill-ajru f'l-elf, disgha mijha, sebgha u sittin (1967) (vide Dok. "C"). Ghall-iskop ta' din il-valutazzjoni qed ikun assumat li l-post kien ježisti maqsum kif inhu illum sa qabel is-sena 1967, spċifikament mingħajr faċċata għal fuq it-triq, hekk kif jidher li nxtara mis-sinjura Maria Borg fis sena 2002. Informazzjoni minn kuntratti aktar antiki ma kenux disponibbli.

Valutazzjoni ta' proprjeta' immobibli



4 ta' Jannar 2021

Konformita' mal-ligijiet sanitarji

Fin-nuqqas ta' pjanti approvati minn permess, nikkonferma li l-proprjeta' tikkonforma mal-ligijiet relevanti ta' sanita', inkluż l-gholi u d-daqqs tal-kmamar, l-użu tal-kmamar, u l-qisien tal-btieħi li jħarsu għal fuqom kmamar abitabbi, meta wieħed jikkonsidra l-gholi tal-blokk kollu kif mibni.

Stat ta' l-użu tal-propjeta'

Il-propjeta' tidher li hija temporanjament vakanti minħabba xi xogħolijiet ta' finituri li jidhru li huma għaddejjin, li jidhru li waslu fil-faži finali. Ix-xogħolijiet li jidhru li għadom kif saru jinkludu ġibs, kisi, żebgħa, tibdil tal-kamra tal-banju b'madum u "fittings" ġodda (għad irid jeħel is-“sink” u “vanity”), u xogħol ta' elettriku għal punti tad-dawl ġodda, fost oħrajn.

Posizzjoni tal-propjeta', deskrizzjoni tal-madwar, u “policy” applikabbli

Is-segwenti huma l-koordinati geografiċi tal-post:

Northing: 53964

Easting: 72915

Il-propjeta' tinsab fi Triq il-Makna tas-Serrar, Msida. It-triq hija waħda pjuttost kwieta, li tinfed direttament minn Triq D'Argens, madwar ġamsa u ġamsin metru (55m) bogħod mill-propjeta', li hija triq traffikuża “one way”. Triq il-Makna tas-Serrar hija ukoll “one way”, b'parkeġġ fuq naħha waħda tat-triq. Il-propjeta' tinsab f'żona residenzjali, hekk kif muri

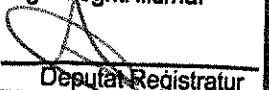
Valutazzjoni ta' proprjeta' immobibli

4 ta' Jannar 2021



fl-“Msida and Pieta Policy Map” MP1, li tifforma parti min-“North Harbours Local Plan” bid-data ta’ Lulju elfejn u sitta (2006). Is-sit ma jifformax parti miż-żona ndikata bħala żona ta’ konservazzjoni urbana. Skond id-“DC 2015” u l-Pjan Lokali (MP2), fiż-żona hemm impost limitu ta’ tnejn u għoxrin metru (22m) bħala għoli ta’ bini. Il-proprjeta’ tinsab nofs triq bejn l-Universita’ ta’ Malta u l-“G. F. Abela Junior College”, imma hija eskuċa miż-żona identifikata bħala “student priority area” fuq il-“Geoserver” tal-Awtorita’ tal-Ippjanar. Tinsab ukoll viċin ta’ numru ta’ ħwienet żgħar, kaffetteriji u ristoranti, kif ukoll ta’ l-ghasssa tal-pulizija ta’ l-Imsida. Bħala konklużjoni, il-proprietà tinsab f’żona tajba b’interess tajjeb fis-suq għax-xiri jew kiri ta’ proprjeta’ ta’ dan it-tip.

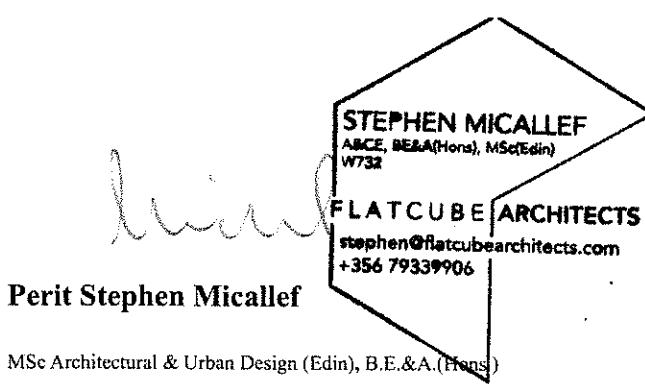
Stima tal-valur tal-proprjeta’

Il-lum 15 ta’ April 2021
 Deher il-Perit Legali / Tekniku:
Stephen Micallef
 Li wara li ddikjara li thallas l-ammont illi
 dovut, halfeħ/haġġet li qedha/qdiet fedelment
 u onestament l-inkarigu mogħti illu/ha.

 Deputat Registratur

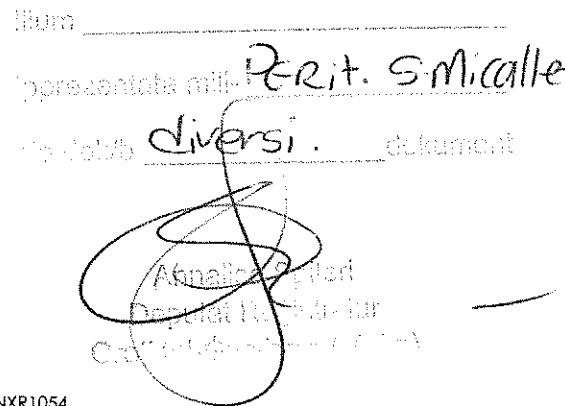
Ibbażat fuq il-punti kollha mniżżlin f’dan ir-rapport, kif ukoll fuq analiżi komparattiva ta’ proprjetajiet simili fiż-żona tal-madwar, hija l-opinjoni tiegħi li l-valur ta’ din il-proprietà immobibli fl-istat eżistenti huwa ta’:

Mija, hamsa u disghin elf Ewro (€195,000)

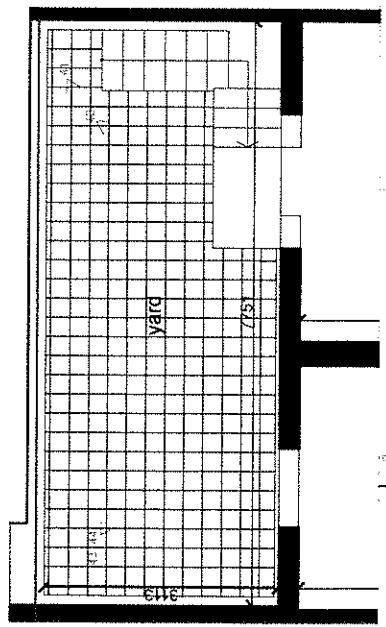
Tant għandu l-unur jissottometti l-esponent għas-savju ġudizzju ta’ din l-onorabbli Qorti.



04 JAN 2021



Dok. "A"



Ground Floor Sketch Plan
scale 1:100 at A3

Internal Gross Floor Area (Flat 2) = 94.06 m²
Gross Footprint (Flat 2) = 130.45 m²

Photo references in title

© Bahada Buildings, Flat 2, Trig i-Matna Las-Serrar, Msida
STEPHEN MCALLEF
ABE, BEA(Hons), MRSE(Env)
FLATCUBE ARCHITECTS
stephen@flatcubearchitects.com
+356 79339906



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10m

QS

PART III
EIGHTH SCHEDULE

Physical Attributes of Immovable Property

Locality	MISIDA	Address	40 BAJADA BUILDINGS, FLAT 2, TRIQ IL MAKNA TAS-SERRA MISIDA
Total Footprint of Area Transferred *	130.45 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"/> Flat/Apartment <input type="checkbox"/> Farmhouse
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 type="checkbox"/> Quiet	<input checked="" 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 checked="" 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 type="checkbox"/> No Ownership of Roof	<input checked="" type="checkbox"/> Shared Ownership	

* Includes all lands and gardens but excludes additional floors, roofs and washrooms

** Includes plastering, electricity, plumbing and floor tiles

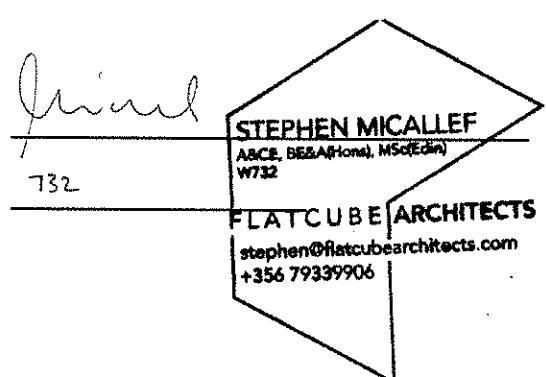
*** Includes ** plus bathrooms and apertures

Date: 04.01.2020

Perit's Signature:

Warrant Number:

Rubber Stamp:



Dok. "B"

Ritratti tal-post



1. Entrata komuni mmarkata bl-isfar (Flat 2 m'għandux faċċata għal fuq it-triq)

line



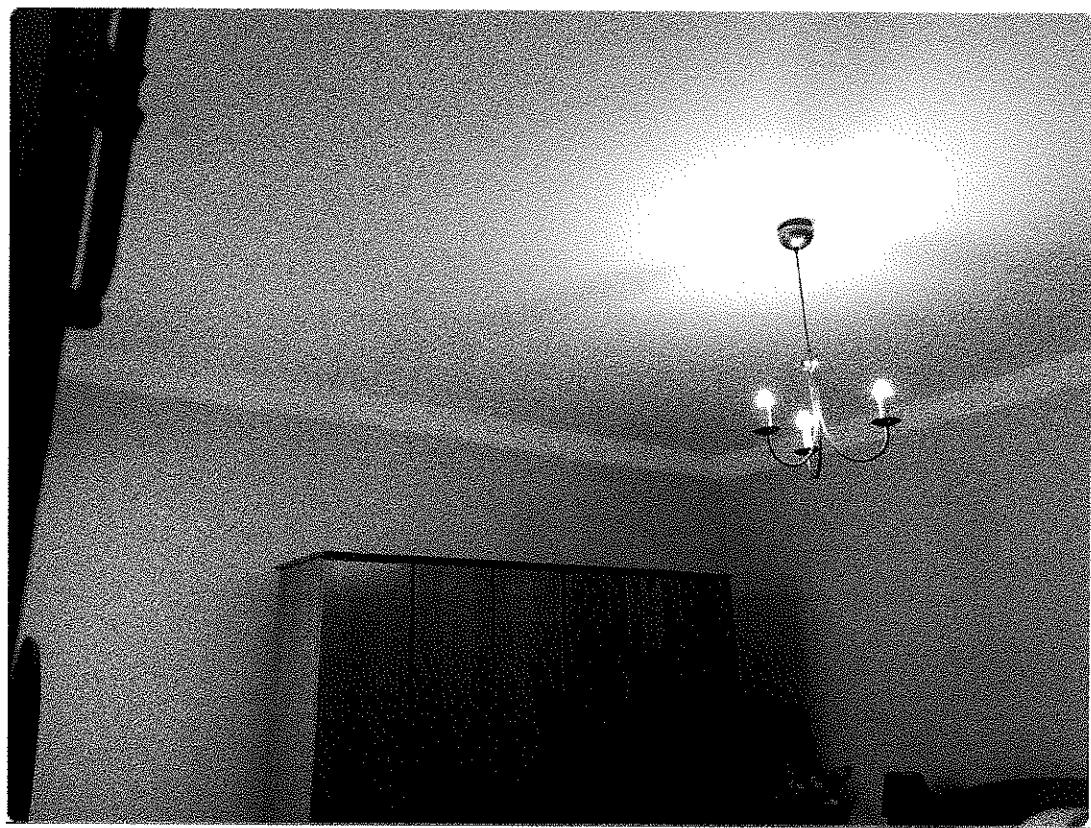
2. Entratura komuni

hinv



3. Entrata komuni (l-entratura tal-bieb ta' Flat 2 immarkat b'l-ahmar)

mine



4.



5.

line



6.



7.

him



8.



9.

lury



10.



11.

line



12.



13.

line



14.



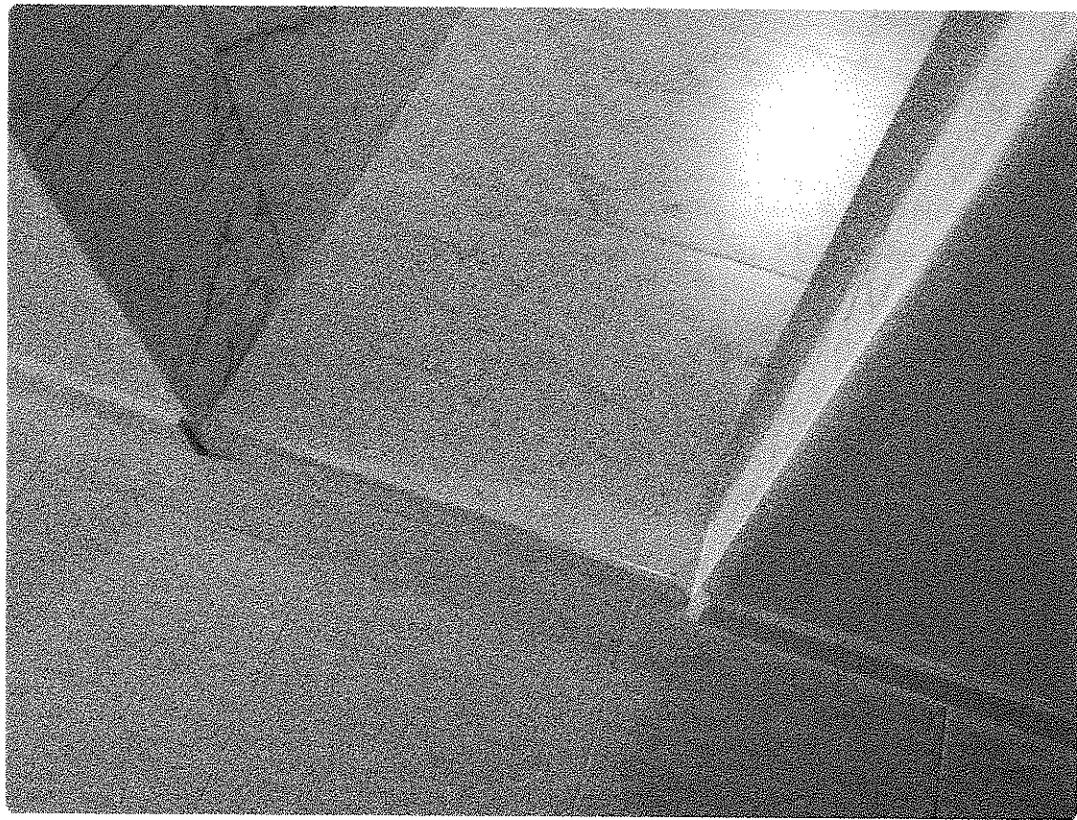
15.

line

104



16.

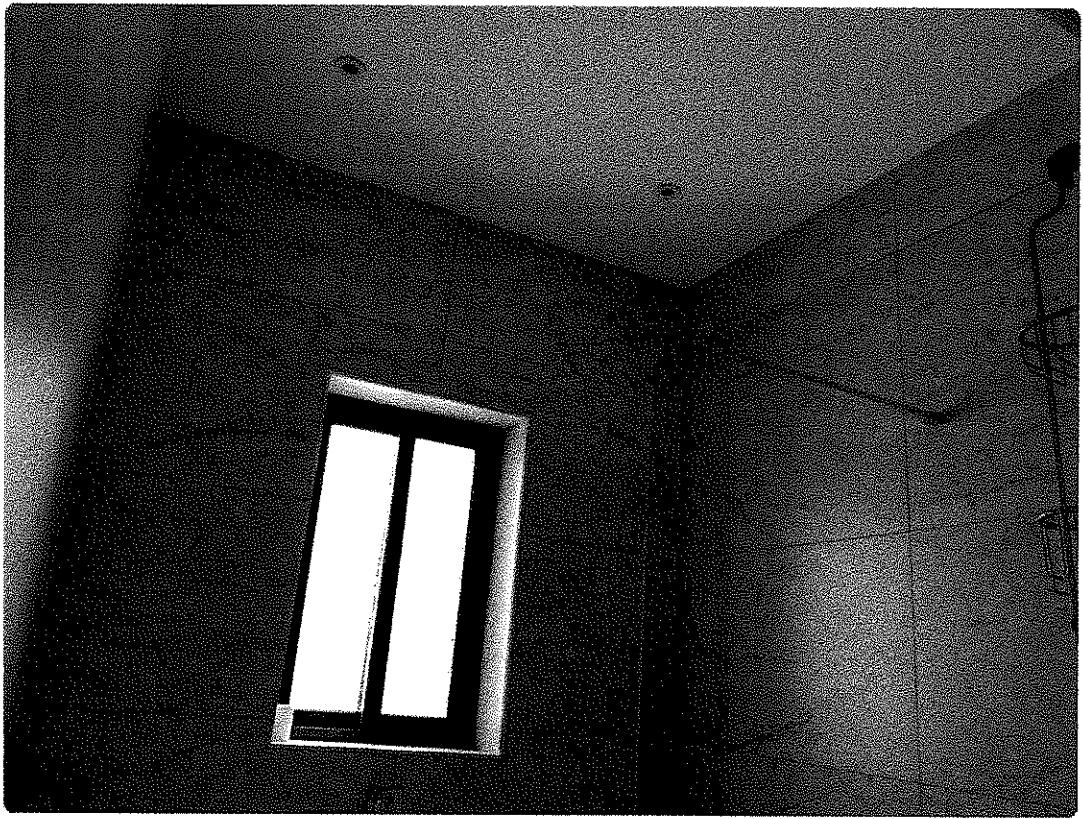


17.

mind



18.



19.

him

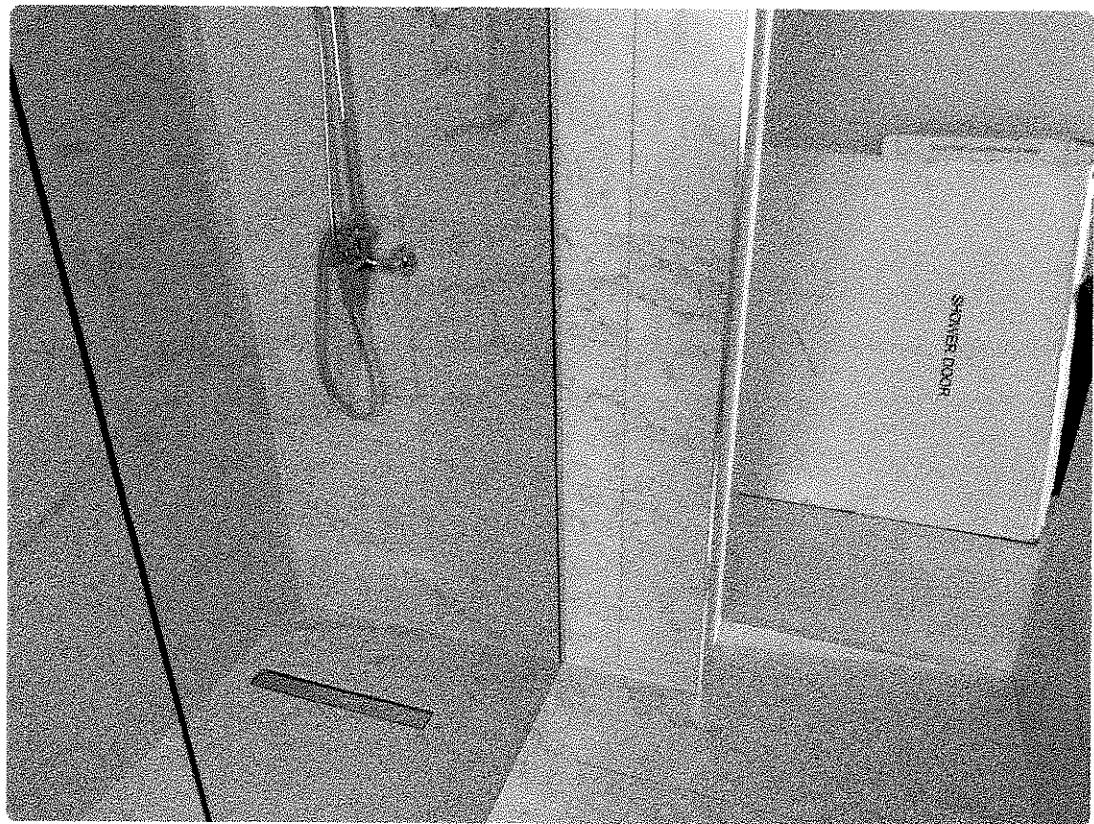


20.



21.

line

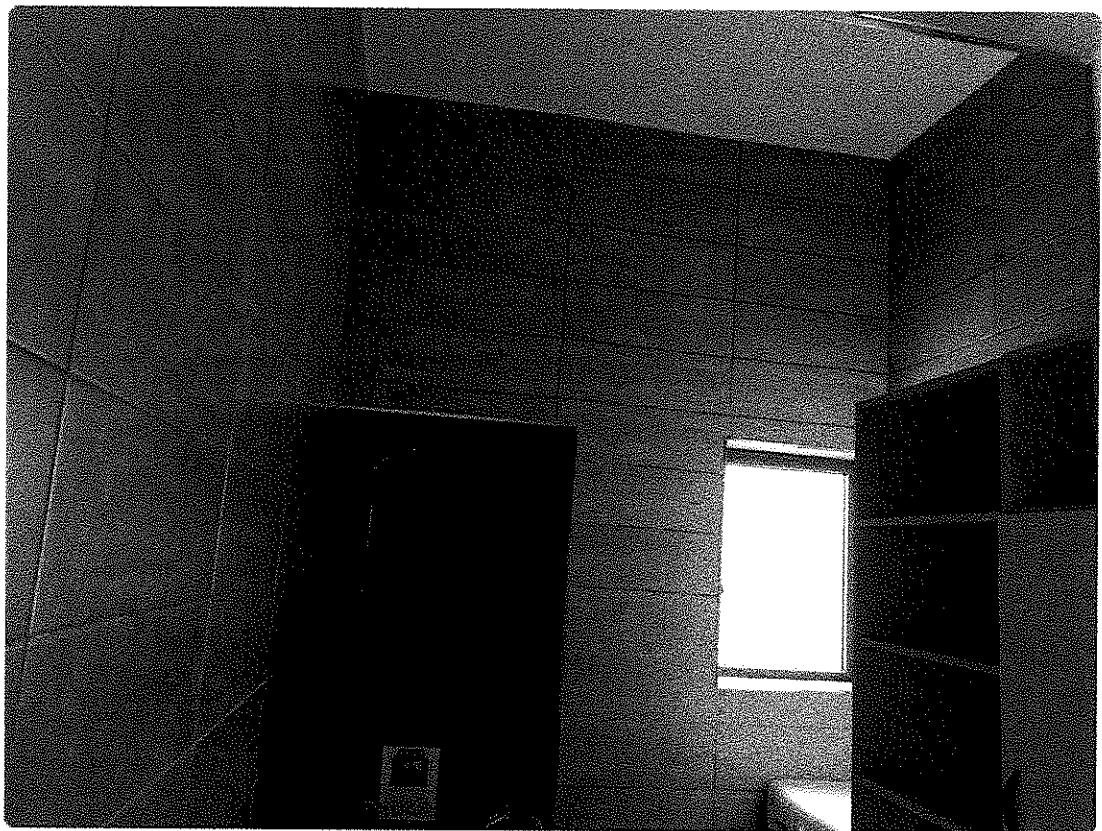


22.

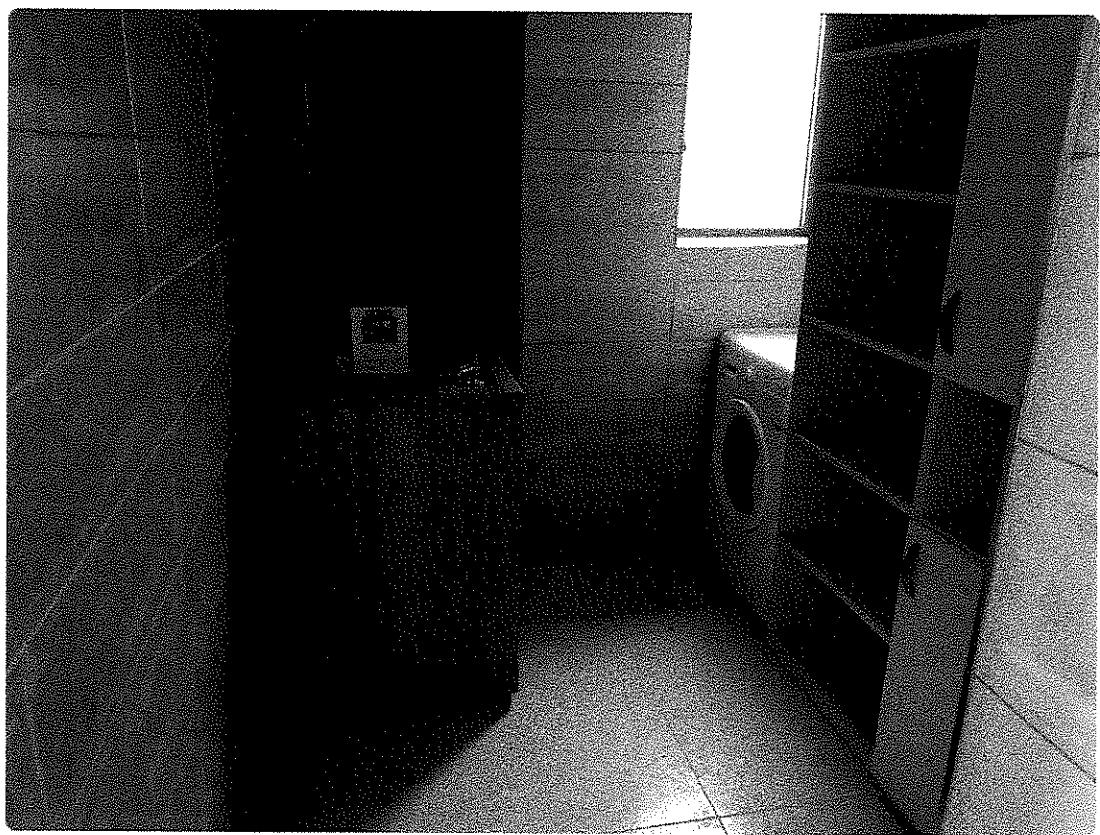


23.

hier



24.



25.

way



26.

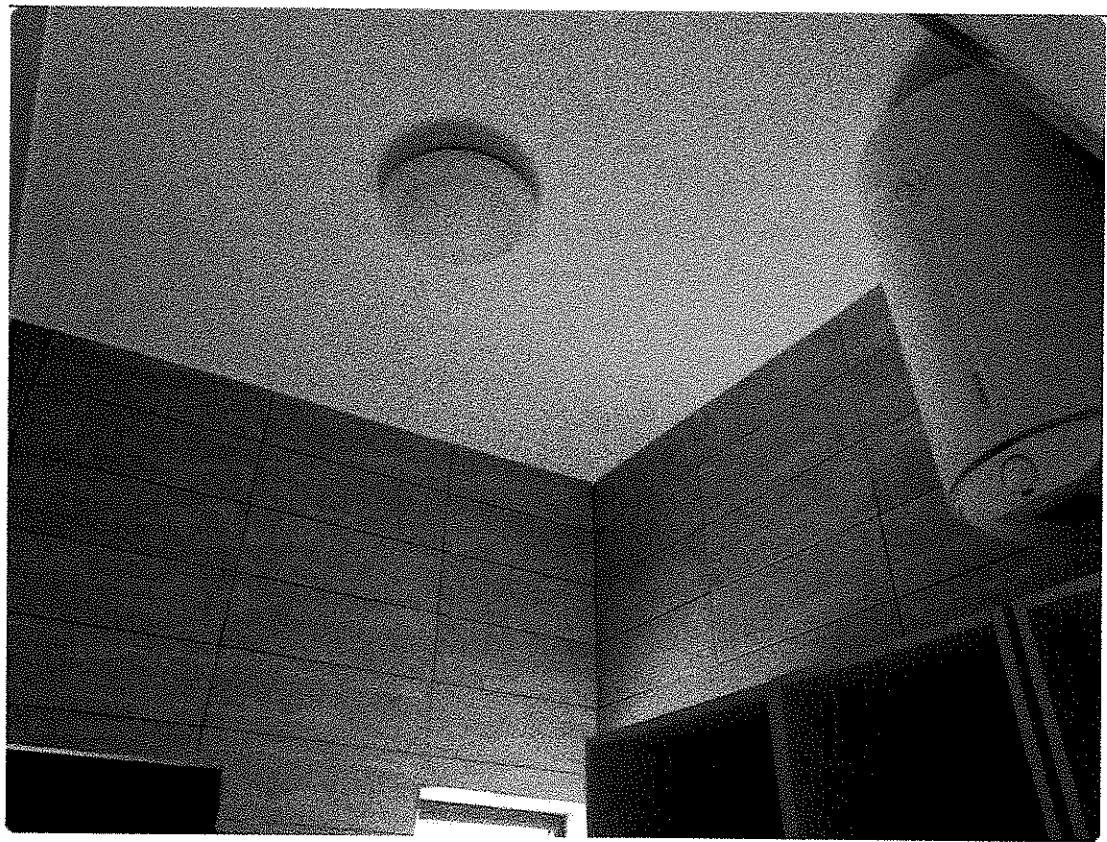


27.

wall



28.



29.

him

III



30.



31.

himself



32.



33.

Lewy



34.



35.

tiny

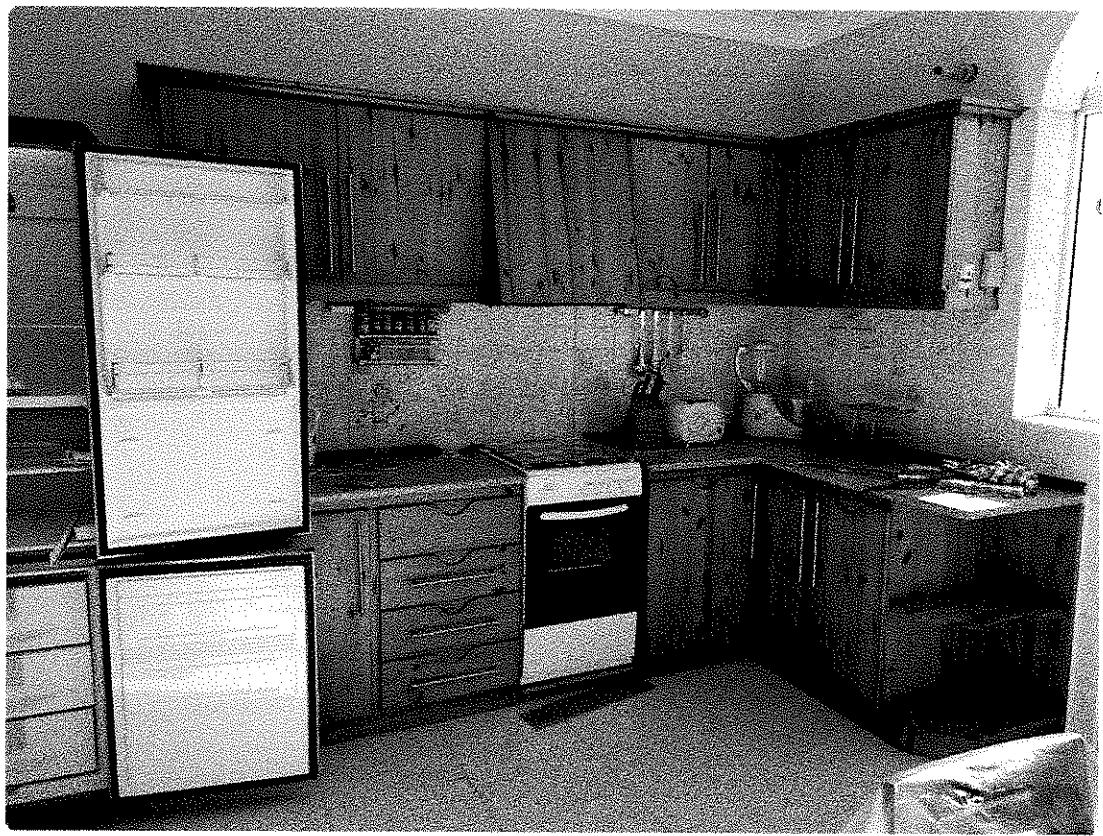


36.

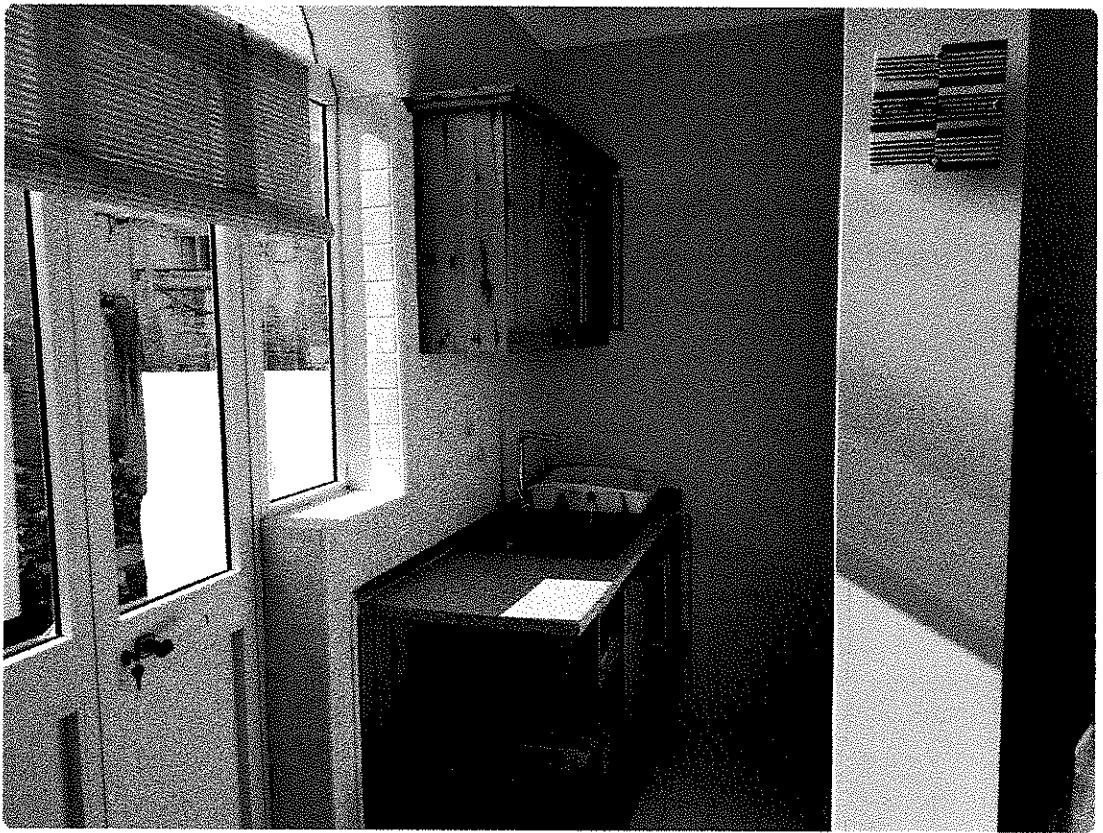


37.

harry



38.



39.

lunay



40.



41.

min



42.



43.

Willy



44.



45.

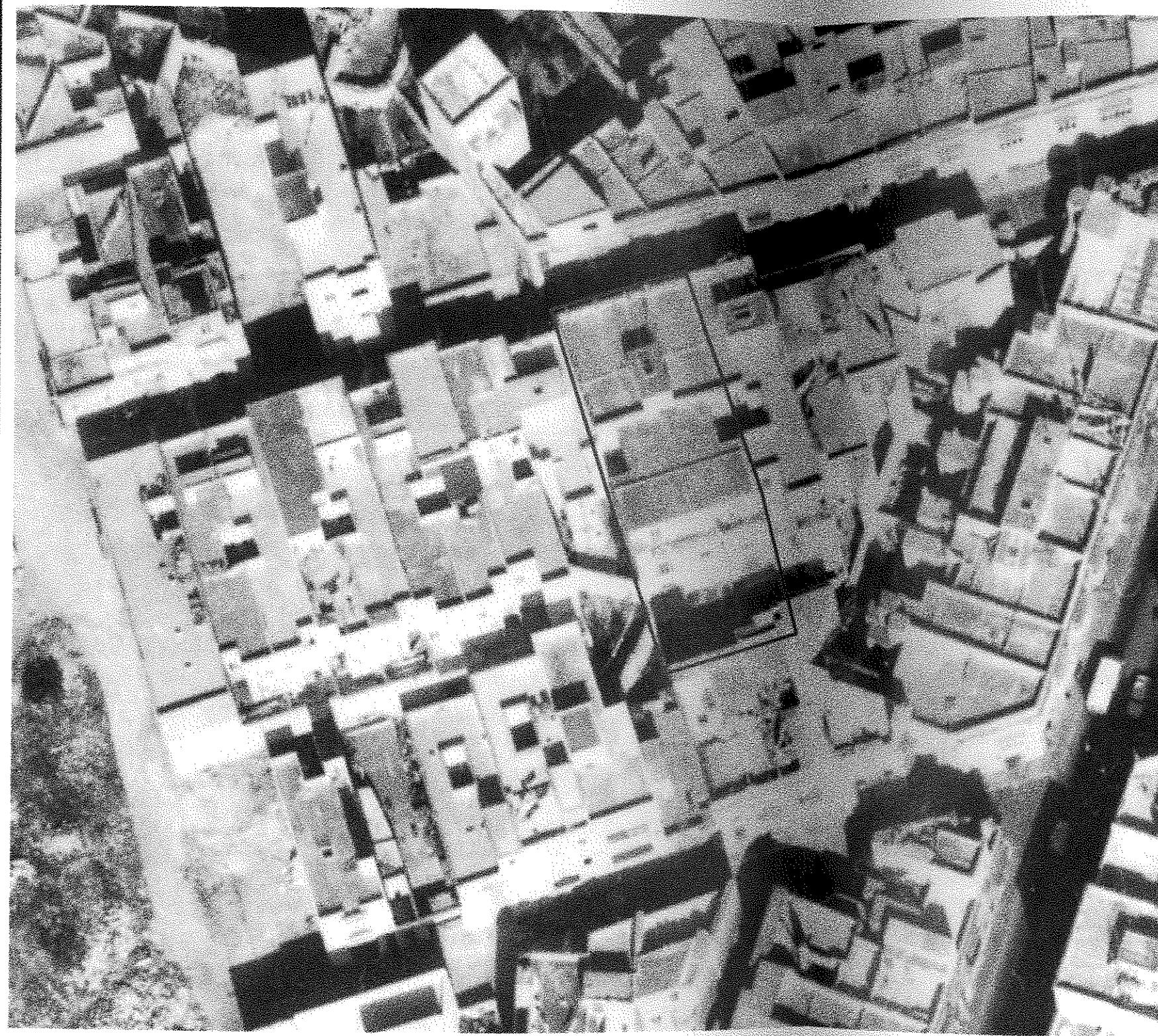
him



46.

library

Dok. "C"



Extents of the block "Bajada Buildings"



L-Awtorita` ta' l-Ippjanar

Aerial Photography

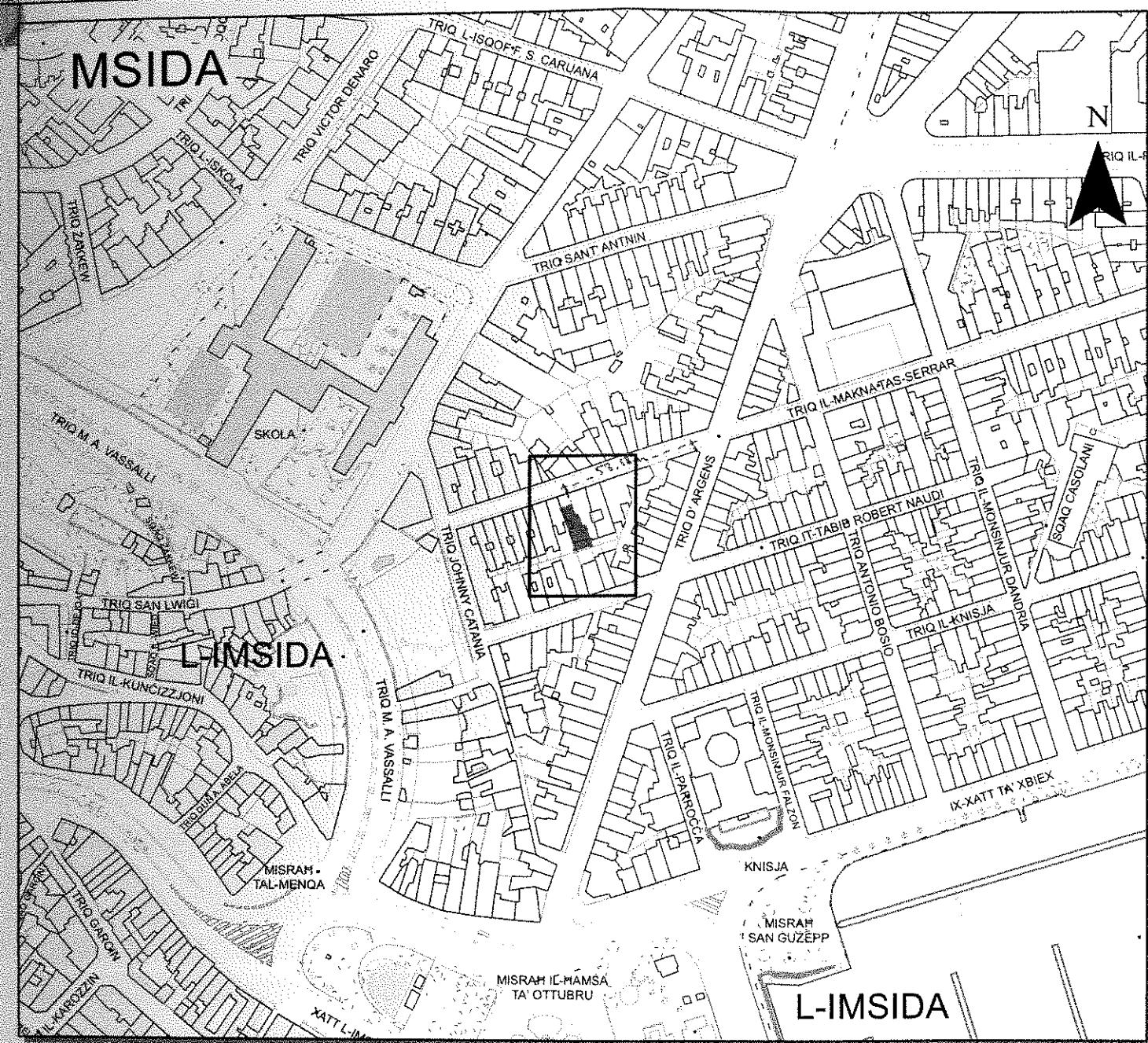
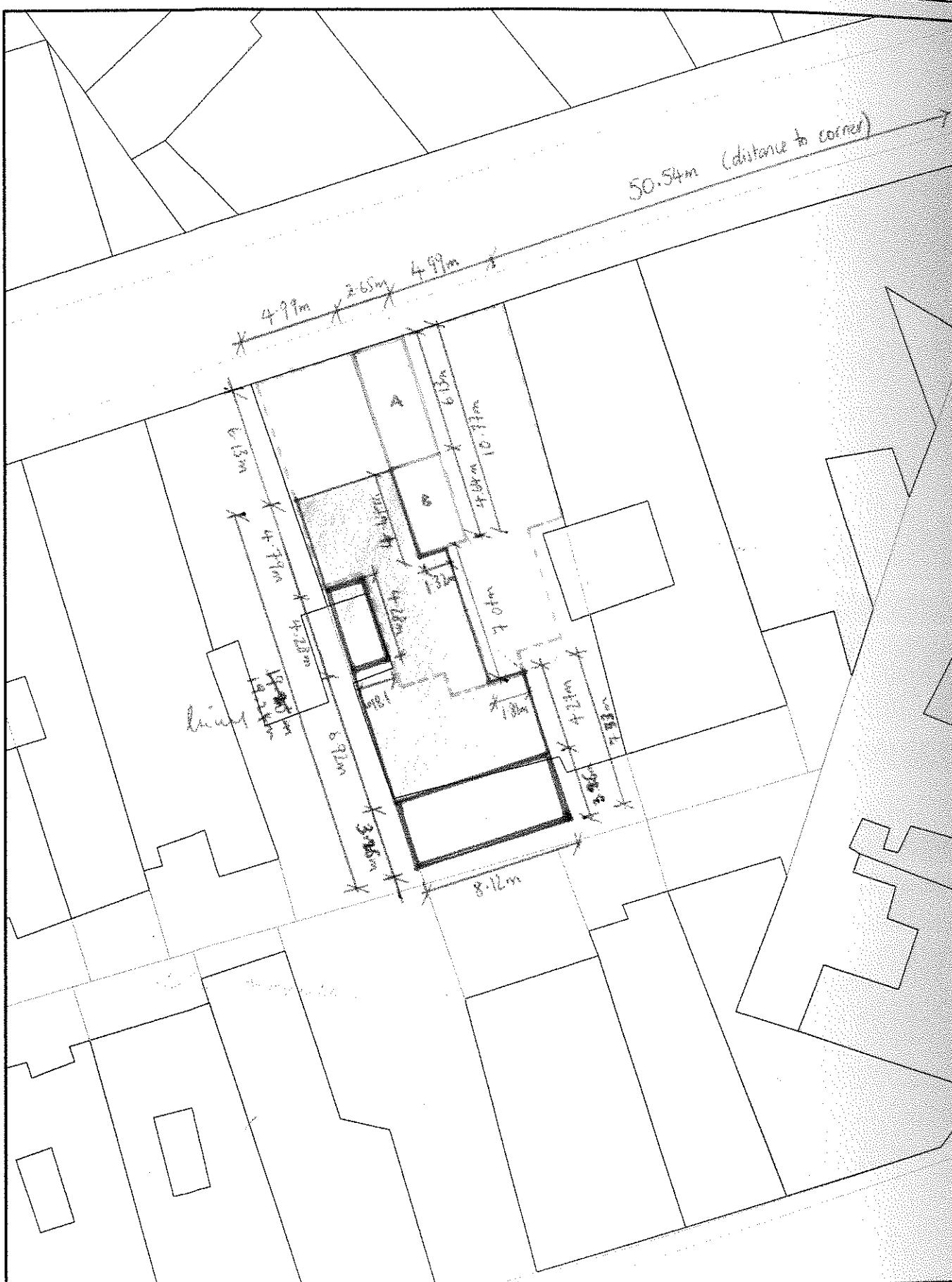
Year: 1967

Strip: 19

Photo No: 1489
(part of)

Mapping Unit
Planning Authority
St. Francis Ravelin,
Floriana, Malta.
Tel: (+356) 22900000
Fax: (+356) 22902295
<http://www.pa.org.mt>
email: mappingshop@pa.org.mt

hinc
STEPHEN MICALLEF
AMCE, BEA(Hons), MSc(Edin)
W732
FLATCUBE ARCHITECTS
stephen@flatcubearchitects.com
+356 79339906



Gvern ta' Malta

Registru ta' l-Artijiet
Casa Bolino, 116, Tria il-Punent, Valletta



Government of Malta

Land Registry

Nru tal-Mappa: 18734.
Map Number:

Pożizzjoni Ċentrali: x = 53970
Centre Coordinates: y = 72908

Parti min S.S.: 5272
Extracted from S.S.

Data: 19/11/2020

Persim

Architect.

Timbru tal-Perito

Architect's Stamp

STEPHEN MICALLEF
ABCE, BEA(Hons), MSc(Edin)
W732
FLATCUBE ARCHITECTS
stephen@flatcubearchitects.com

Qies (metri kwadri):

$130 \cdot 45 \text{ m}^2$

Firma ta' l-Applicant:

Scale 1:250

Higher self-control is associated with lower levels of substance use among Black teenagers.

A: CONCRETE MORTARING AT GROOVES ONLY
 B: CONCRETE MORTARING AT ALL Joints

Scale 1:250

LR 165422

Dritt imhallas *Fee Paid*



Illum, Il-Hamis, 18 ta' Novembru, 2020

Lil: **Maria Borg**
38, Bajada Buildings, Flat 2,
Triq il-Makna tas-Serrar
Msida

NOTIFIKA TA' ACCES Nru 1

FL-ATTI TAS-SUBBASTA Nru. 13/14

Bank of Valletta plc

VS

Maria Borg

Notifika ta' Acces tal-fond urban ta' apartment bin-numru tnejn (2), li jinsab fil-pjan terran, formanti parti minn blokka ta' bini bin-numru tmienja u tletin (38) u bl-isem "Bajada Buildings", fi Triq il-Makna tas-Serrar, Msida.

Inti mgħarrfa illi nhar il-Hamis 26 ta' Novembru 2020 fid-9:30 ta' filgħodu se jseħħi aċċess għall-propjeta' hawn fuq imsemmija u għalda qstant inti mitluba li tkun preżenti biex tagħti aċċess għal dan il-fond.

Grazzi,

Perit Stephen Micallef
Mob No: 79339906
Email: stephen@flatcubearchitects.com



PLANNING AUTHORITY

St Francis Ravelin, Floriana, FRN 1230, Malta
www.pa.org.mt

Tel: (+356) 2290 0000 customercare@pa.org.mt
 VAT No: MT 1281-6708 Exemption No: EXO 1188

Cash Sale

Name: Stephen Micallef (Perit)

Cash Sale Number: 351934-9760-5

Address:

Date: 22 December 2020

VAT No.:

Item Description	Qty	Unit Price (excl VAT)	Net Amount (excl VAT)	VAT Amount	VAT Rate %
Laser photocopy / PDF format (same size / enlargement) MAP015373	1	€11.69	€11.69	€2.11	18

Payment Details:

Internet Payment - MAP015373

Cash Sale Status:

Settled

Total NET:	€11.69
Total VAT:	€2.11
Total:	€13.80

Drawn up by

Kevin Cachia

Receipt is not valid if payment is dishonoured.