

Fil-Prim' Awla tal-Qorti Civili

Fl-atti tal-bejgh bl-irkant numru: 8/2022

Fl-imsijiet

Bank of Valletta p.l.c (C2833)



Vs

Armand Chetcuti, jahdem fi stamperija,
guvni, iben Wayne Chetcuti u Helena
nee Ceci, imwieled Zabbar u residenti Swieqi,
detentur tal-karta tal-identita' numru 89289M

Appun. – 28 ta' Gunju 2022

Relazzjoni tal-Perit Tekniku

AIC Michael Lanfranco

Jesponi bir-rispett: Illi l-esponent gie mahtur bhala espert fl-atti tal-Mandat ta' Qbid ta' Hwejjeg Immobbili hawn fuq imsemmi sabiex jagħmel:

deskrizzjoni tal-fond jew fondi indikat fir-rikors promotur u sabiex tfisser il-pizijiet, kirjet u jeddiet ohra sew reali kemm personali, jekk ikun hemm, li għalihom dan il-fond jew fondi ikun suggett kif ukoll l-ahhar trasferiment tiegħu skond l-informazzjoni li jkun ha mill-kreditur jew mid-debitur

In adempiment tal-inkarigu moghti lilhu, l-esponent zamm zewg accessi fuq il-fond mertu ta' dawn il-proceduri u cioe' il-proprijeta' ossija maisonette bl-isem Arjero, bin-numru 86, sovrastanti maisonette iehor , fi Triq il-Qantar, Swieqi, limiti ta' San Giljan, liema maisonette tifforma parti minn korp bini kompost minn zewg maisonettes u zewg garages sottostanti, mibnija fuq porzjoni art formanti parti mill-artijiet 'Ta' Misrah Giuma', 'Tal-Qormin' u 'Tas-Swieqi', fil-kontrada tas-Swieqi, limiti ta' San Giljan għia markata bhala plot numru tlieta (3), bid-drittijiet u pertinenzi tagħha kollha eskluz l-arja sovrastanti ghall-istess maisonettte u eskluz ukoll il-garaxx sottostanti ghall-maisonette u dana kif ahjar deskrift u indikat fil-kuntratt ta' self u bejgh u donazzjoni tal-hmistax ta' Marzu tas-sena 2010 fl-atti tan-Nutar Dottor Fiona Zammit Armeni anness mar-rikors promotur. L-ewwel access inzamm, nhar it-Tlieta 22 ta' Frar, 2022, u dan wara li l-esponent innotifika l-partijiet b'tali access u ghalkemm kien prezent fizikament fil-fond missier l-intimat u cioe' Wayne Chetcuti, l-imsemmi Chetcuti informa lill-esponent illi ma kienx f'posizzjoni illi jaġhti access għal fond mertu ta' dawn il-proceduri.

Illi, l-esponent b'hekk aghmel rikors fejn inter alia talab lil din l-Onorabbi Qorti sabiex jittieħdu dawk il-passi kollha mehtiega li hija jidhriha li jkunu xierqa sabiex huwa jkollu l-access mehtieg ghall-fond in kwistjoni sabiex ikun f'posizzjoni illi jaqdi l-inkarigu moghti lilhu kif suppost.

Illi in segwitu ta' dan ir-rikors, l-imsemmi Wayne Chetcuti kkomunika mal-esponent sabiex isir l-access u b'hekk, it-tieni access inzamm, nhar il-Hamis 10 ta' Marzu 2022 u għaliex kien prezent fizikament, l-imsemmi Wayne Chetcuti, missier l-intimat Armand Chetcuti għan-nom tal-istess. L-esponent acceda fuq il-fond in kwistjoni u ha diversi ritratti tal-partijiet differenti ta' dan il-fond li qiegħdin jigu annessi ma' din ir-relazzjoni.

KONTENUT

INTRODUZZJONI.....	PG4
DESKRIZZJONI TAL-PROPRJETA.....	PG4
POTENZJAL U KONSIDERAZZJONIET OHRA.....	PG4
VALUTAZZJONI.....	PG5
DOKUMENTI.....	PG6



INTRODUZZJONI

Illi r-rikorrenti pprezentat Rikors ghall-hrug ta' Mandat ta' Qbid ta' Hwejjeg Immobibli datat is-26 ta' Jannar 2022 fejn 'inter alia' elenkat bir-rispett it-talbiet tagħha lil din l-Onorabbi Qorti.

Illi l-esponent irrifera u ha konjizzjoni ta' dan l-istess rikors kif ukoll id-dokumenti kollha annessi .

DESKRIZZJONI TAL-PROPRJETA'

Dan il-fond jikkonsisti, f'proprjeta' residenzjali ossija maisonette li qieghda fl-ewwel sular u li hija accessibili permezz ta' parapett u tarag mit-triqm(ML1) li huwa komuni mal-fond sottopost u tarag li huwa komuni mal-arja sovraposta għal dan il-fond (ML2). L-imsemmija arja hija accesssibli minn bieb innumerat '2' accessibili mit-tarag deskrift (ML3).

Il-fond għandhu entrata li tagħti għal kuritur li jagħti access ghall-kmamar kollha tal-fond. Fil-parti ta' quddiem tal-fond wieħed isib kamra uzata bhala salott u kamra tal-ikel (fiha 7.8metri b'3.6metri), bl-art tal-parquet u b'gallerija magħluqa għal fuq it-triq(ML4) u kcina interkonnessa (fiha 3.9metri b'3.2metri) ccangata bil-madum tac-ceramika(ML5). Il-kuritur (ML6) jagħti ghall-kumplament tal-kmamar tal-fond li jinkludu l-ewwel kamra tas-sodda (fiha 3.7metri b'3.8metri) li thares fuq bitħha interna(ML7), studju (fi 2.2metri b'3.6metri) b'tieqa għal fuq bitħha interna(ML8), kamra tal-banju (fiha 1.86metri b'3.2 metri) b'tieqa għal fuq bitħha interna (ML9) u store ossija 'walk-in wardrobe' ukoll b'tieqa għal fuq bitħha interna(ML10). Fil-tarf tal-kuritur hemm kamra tas-sodda (fiha 5metri b'5.3metri) – ML11- b'kamra tal-banju kontigwa 'ensuite' (fiha 3.2metri b'2.3metri) – ML13 - u b'gallerija li thares għal fuq il-bitħa ta' wara (ML12). L-imsemmija kamra tal-banju ensuite kellha diversi sinjal ta' umdita' li possibilment kienu infiltrazzjoni tal-ilma minn fuq. Il-proprjeta' hija msaqqfa bil-konkos fuq għoli bejn 2.85metri u 2.9metri u l-artijiet huma ccangati bil-madum tac-ceramika salv fejn huma bil-parquet. Il-proprjeta' hija strutturalment stabbli kif inhuma l-finituri li wkoll huma pjuttost godda u kondizzjonati.

POTENZJAL U KONSIDERAZZJONIJIET OHRA

Il-proprjeta' għandha kejl totali ta' cirka 142 metru kwadru (ara annessa pjan tar-Registru tal-Artijiet ML14). Il-fond jinsab f'zona li n-North Harbour Local Plan (ML 15) jikklasifika bhala zona residenzjali – 'residential priority area'.

Nstabu zewg permessi rrelatati mal-fond fuq il-Geoserver tal-Awtorita' tal-Ipjannar u dawn jinkludu PA 968/14 li huwa 'renewal' ta' permess li approva il-bini ta' sular u penthouse u li għandhu r-referenza PA 7321/07 kif ukoll l-imsemmi PA 7321/07. Il-fond mħuiwex konformi ma' dawn il-permessi minhabba l-fatt illi t-tarag ezistenti sabiex wieħed jaccessa l-arja ta' dan

Il-fond illum jinkludi parti addizionali minn dan il-maisonette li illum inghalaq mill-kumplament tal-maisonette permezz ta' partition tal-gypsum.

Din il-proprietà hija libera u franka salv dawn id-drittijiet li jezistu minhabba l-posizzjoni, kostruzzjoni jew in-natura tal-fond.

VALUTAZZJONI

Valur Prezenti tal-Proprietà'

L-esponent uza il-metodu komparativ – *comparison method* – bhala l-metodu sabiex jivaluta l-proprietà in kwistjoni. Permezz ta' dan il-metodu, l-esponent ikkonsidra proprietà simili fil-vicinanzi ta' din il-proprietà kif ukoll il-fatti kollha relatati mal-potenzjal tal-proprietà kif fuq deskritt.

Wara li l-esponent ikkunsidra il-fatturi rilevanti kollha imsemmija f'dan ir-rapport u l-potenzjal, hija l-oppinjoni professionali tieghu li l-valur prezenti ta' din il-proprietà fis-suq miftuh huwa ta' Eur 370,000.

Għaldaqstant, l-esponent, in adempiment tal-inkarigu lilu mogħti, għandhu l-unur jissottometti għas-savju ta' din l-Onorabbli Qorti.

Perit Michael Lanfranco B E & A Hons, M Sc Cons. Tech



24 MAR 2022

M Lanfranco

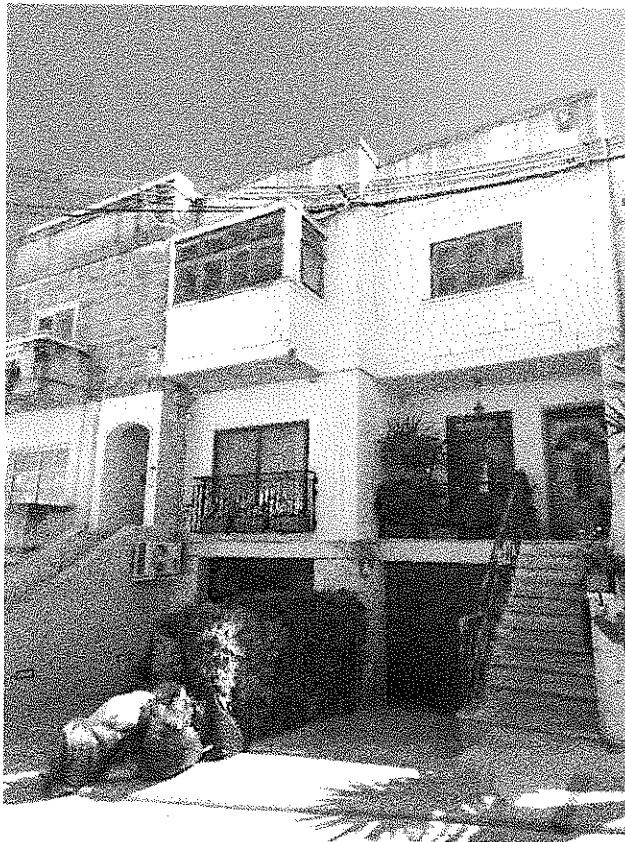
(Signed)

5

Il-ġurġi
Deher il-Perit Legali Tekniku:
AICM Lanfranco K1212090 M

Li wara li ddikjara li thallas i-ammont lilu dovut, halfeħ/haħef li qedha/qdien fedelment u onestament l-inkarigu mogħti lilu/ha.


Deputy Registrar
MARIE FARRUGHA



ML 1



ML 2

JL
6



ML 3



ML 4

JL



ML 5



ML 6

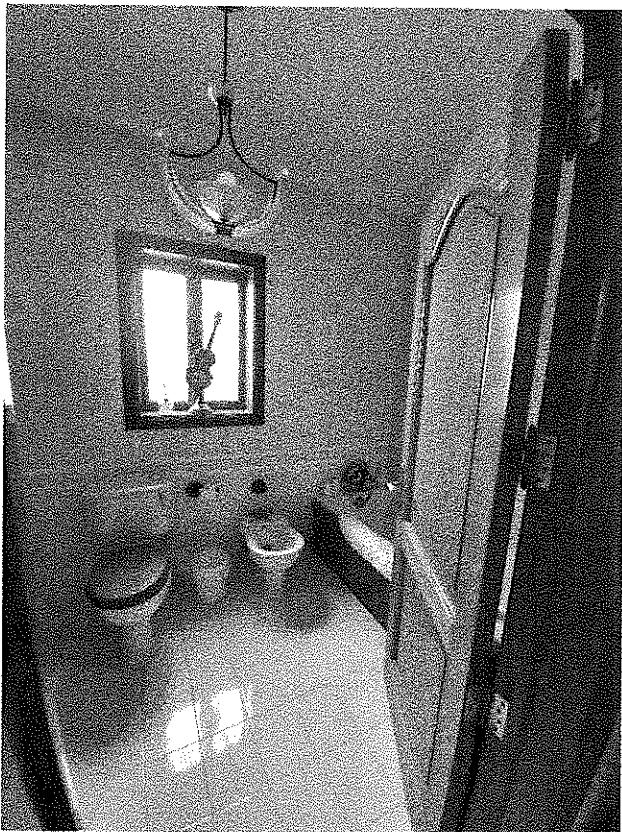


ML 7



ML 8

A handwritten signature in black ink, appearing to read "J. J. C."



ML 9

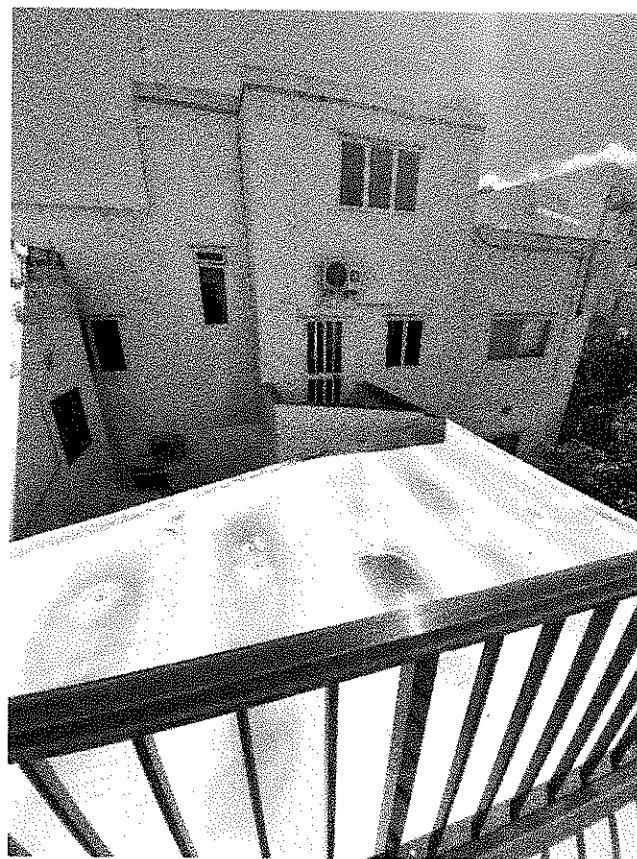


ML 10

SL



ML 11



ML 12



ML 13

LL 12

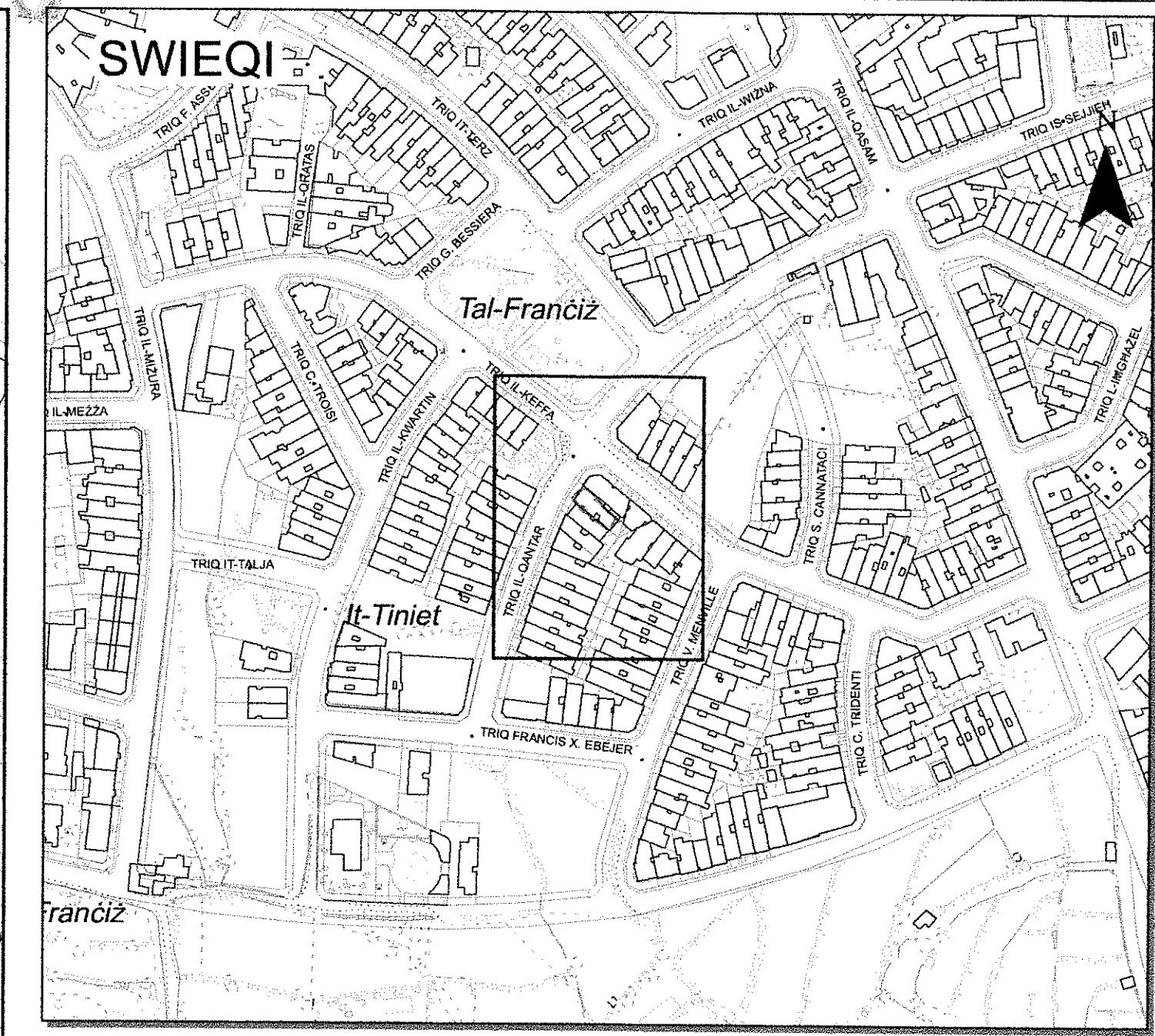


A Ownership at 1st floor only

Scale 1:500

B Common entrance and stairs from front door common with other space 0 10 20 30 40 50m

C Common stairs and parapet/terrace shared with third parties



Aġenzija għar-Registrazzjoni tal-Artijiet

116, Casa Bolino, Triq il-Punent, Il-Belt Valletta



Land Registration Agency

116, Casa Bolino, Triq il-Punent, Il-Belt Valletta

Nru tal-Mappa:

Map Number:

254407 E

Pożizzjoni Ċentrali:

x = 52942

Centre Coordinates:

y = 75393

Parti min S.S.:

5275

Extracted from S.S.:

Date:

17/03/2022

Date:

Perit:

Architect:

Timbru tal-Perit:

Architect's Stamp:

MICHAEL LANFRANCO
ARCHITECT + CIVIL ENGINEER
B.E & A Hons, M Sc Cons. Tech.
15, Caprice Palace Street, Sliema, SLM 775
michael_lanfranco@hotmail.com - 99213373

Qies (metri kwadri):

Area (square metres):

A = c. 142sq.m

B = c. 9sq.m

C = c. 9.1sq.m

Firma ta' l-Applicant:

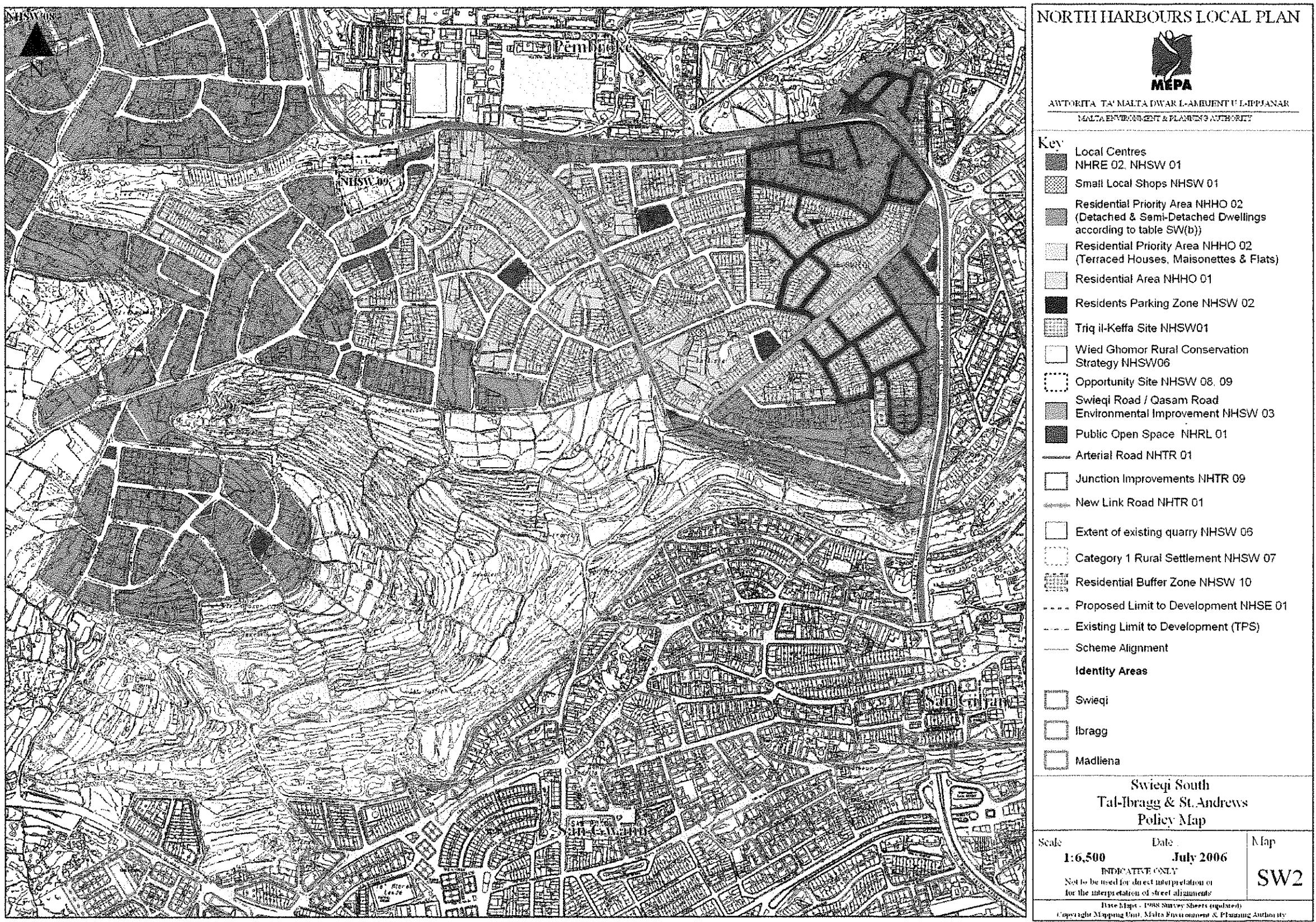
Applicant's Signature:

LR

267081

Dritt imħallas
Fee Paid

ML15



SL



EIGHTH SCHEDULE

PHYSICAL ATTRIBUTES OF IMMOVABLE PROPERTY

Locality	Swagri
Address	36, Agiro, Triz il-Qantar
Total Footprint of Area Transferred*	C. 14.2 sq.m

TICK WHERE APPLICABLE (Tick one box in each case except where indicated otherwise)

Type of Property	<input type="checkbox"/> Villa	<input type="checkbox"/> Semi-Detached	<input type="checkbox"/> Bungalow	<input type="checkbox"/> Flat/Apartment
	<input type="checkbox"/> Penthouse	<input type="checkbox"/> Mezzanine	<input checked="" type="checkbox"/> Maisonette	<input type="checkbox"/> Farmhouse
	<input type="checkbox"/> Terraced House	<input type="checkbox"/> Ground Floor Tenement		
Age of Premises	<input type="checkbox"/> 0-20 years	<input checked="" type="checkbox"/> Over 20 years	<input type="checkbox"/> Pre WWII	
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 checked="" type="checkbox"/> Good	<input type="checkbox"/> Adequate	<input type="checkbox"/> Poor	
Amenities Tick as many as appropriate	<input type="checkbox"/> With Garden	<input type="checkbox"/> With Pool	<input type="checkbox"/> With Lift	<input type="checkbox"/> With Basement
	<input checked="" type="checkbox"/> No Garage	<input type="checkbox"/> One car Garage	<input type="checkbox"/> Two Car Garage	<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 ** plus bathrooms and apertures

*** Includes plastering, electricity, plumbing and floor tiles

Date:

19/03/2022

Perit's Signature:

Warrant Number:

961

Rubber Stamp:

PERIT MICHAEL LANFRANCO

ARCHITECT + CIVIL ENGINEER

B.E & A Hons, M.Sc Cons. Tech.

15, Capua Palace Street, Sliema, SLM1775

michael_lanfranco@hotmail.com - 99213373

A Survey għal
Land Registry plan

Ref. No. 18557922

Receipt No. 0000000165

Date 23/03/2022

Derek Mifsud
23
Riq Id-Dahlha Ta' San Tumas
Marsaskala

Item of Property / Service Presented

Exempt
Exempt
Exempt
Exempt

DESIGN SERVICES - SOCIAL

✓ 250

CUSTOMER'S CC

Spiegos

1. Payment in Advance
2. Receipt Date
3. Customer Name ID Number (if required)

PERI MICHAEL LANFRANCO

Spjed - Xies tal-Land Registry plan

Michael Lanfranco

15

Capua Palace Street

Tas-Sliema

SLM 1775

Malta

Cash Sale

17/03/2022

254407E

No of Copies	1
--------------	---

Fee Per Site Plan	€6.00
-------------------	-------

Total	€6.00
-------	-------

Land Registration Agency
116, Casa Bolino
Triq il-Punent
Il-Belt Valletta
VLT 1535

Tel: +356 21239777, 25904700

Email: enquirieslandregistry@gov.mt

www.landregistryplans.gov.mt

Fil-Prim' Awla Tal-Qorti Civili

Fl-Atti tas-Subbasta Nru 8/22

Fl-ismijiet:

Bank of Valletta plc

Vs

Armand Chetcuti

Nota tal-Perit Arkitett Michael Lanfranco – ID: 212090M

Jesponi bir-rispett: Illi l-esponent jirreferi ghar-rapport u valutazzjoni redat fl-atti tas-Subbasta fuq imsemmija u waqt li qiegħed jerga' jikkonferma l-kontenut tieghu, qiegħed jelabora u jikkjarifikfa s-segventi fatti:

1. Illi fl-istess rapport, l-esponent isemmi li l-proprieta' hija libera u franka salv kwalunkwe dritt li jezisti minhabba l-posizzjoni, kostruzzjoni jew natura tal-fond (ara pag5). B'dan l-esponent qiegħed jikkjarifika illi stanti l-proprieta' hija sovraposta kif ukoll sottoposta għal proprieta' ta' terzi, il-maisonette huwa suggett għas-servitujiet u jgawdi mis-servitujiet rizultanti mill-posizzjoni tieghu;
2. Illi r-rapport redat mill-esponent jinkludi pjanta tar-registrū tal-artijiet dettaljata u mkejjla. Għal kull buon fini, l-esponent qiegħed ukoll jirreferi ghall-isketch plan tal-fond li qiegħed jigi hawn anness bhala DOK MLA;
3. Illi r-rapport jindika li l-fond mħuwiex konformi ma' PA 968/14 u PA 7321/07 u apparti minn dan, l-esponent qiegħed jikkonferma li l-fond mħuwiex konformi mal-Ligijiet Sanitarji. Mill-banda l-ohra dawn l-irregolaritajiet jistgħu jigu regolarizzati a bazi tal-Legislazzjoni Sussidjarja 552.26 u ciee' r-Regolamenti dwar irRegolarizzazzjoni ta' Zvilupp Ezistenti, għal kwalunkwe bini/alterazzjoni/ bdil ta' uzu tal-kmamar li saru qabel is-sena 2016.
4. Illi kif johrog car mir-rapport, il-proprieta' hija abitabbi u tintuza għal dawn l-iskopijiet. M'huwiex car jekk l-intimat Armand Chetcuti jabitax fil-fond u jidher illi din hija r-residenza ta' missier ir-rikorrenti Wayne Chetcuti. L-esponent ma ingħatax iktar informazzjoni f'dan irrigward.

PERIT MICHAEL LANFRANCO
15, TRIQ IL-PALAZZ CAPUA

SLIEMA, SLM 1775(N.B. Notifika elettronika michael_lanfranco@hotmail.com)

03 JUN 2022

Mr. Lanfranco

Minister Spiteri
Deputy Registrar
Orati tal-Għadžja (Malta)

Ilan...

ILLUM. 06:06:26
Michael Lofonco
DEHER IL-PERIT LEGALI/TEKNIKU
01.09.2021 LI HALEF LI QEDA FEDELMENT
U ONESTAMENT L-INKARIGU MOGHTI LILU


DEPUTAT REGISTRATUR
Castans Attolini
Deputat Registratur
Deputy Registrar
Qrali t-tnejja (Malta)
Law Courts (Malta)

Sketch Plan

