

danica.mifsud@gmail.com

Dep. Reg.

Qorti Civili, Prim'Awla

19 ta' Lulju 2022

Ref. 21/2022 Ta' Xbiex

Fl-Att tas-Subbasta Numru 21/2022

UISL Ltd.

Vs

MATTHEW ATTARD



Re. Forth Mansions, Block C, Flat 2, Ix-Xatt ta' Ta' Xbiex, Ta' Xbiex

Biex is-sottoskrift waslet għall-valur hawn tħad imsemmi, ġew ikkonsidrati il-fatti kollha imsemmija fir-rapport anness.

Abbaži ta' dawn il-fatti, kif ukoll abbaži tas-sitwazzjoni kurrenti ta' bejgħi u xiri ta' proprjeta' f'Malta u fil-lokalita' in kwistjoni, l-istima ta' l-interess liberu u frank tal-fond imsemmi hija ta' **sebgha mijja u hamsin elf ewro (€750,000)**.

Tislijiet,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Perit Danica Mifsud".

Perit Danica Mifsud

Ippreżentat minn \_\_\_\_\_

Perit Danica Mifsud

illum

bla/ b'

25 JUL 2022

dokumenti.

Deputat Registratur

Annelise Spiteri  
Deputat Registratur  
Qrati tal-Gustizzja (Malta)

# RAPPORT TA' VALUTAZZJONI

## 01 Indirizz tal-Fond

Forth Mansions, Block C, Flat 2, Ix-Xatt ta' Ta' Xbiex, Ta' Xbiex

## 02 Sidien tal-Fond

Matthew Attard et

## 03 Klijent

Qorti Civili, Prim'Awla  
Socjeta' Esponenti – UISL Ltd.

## 04 Baži għal din il-Valutazzjoni

Dan ir-rapport jagħti stima tal-valur kummerċjali tal-fond ('Market Value'), kif inhu definit f'Artikolu 49(2) tad-Direttiva tal-Kunsill Ewropew 91/674/EEC.

Il-valur imsemmi f'dan ir-rapport huwa l-ahjar prezz in fondi likwidati li mistenni jinkiseb minn bejgħi, fid-data ta' din il-valutazzjoni, u abbaži ta' dawn il-kundizzjonijiet –

Il-bejgħ ta' dan il-fond m'huxiex sfurzat.

Ix-xerrej m'għandux interassi partikolari jew speċjali fil-fond in kwistjoni.

Il-fond m'għandux difetti moħbija u l-materjali li ntużaw għall-kostruzzjoni tiegħi kien ta' kwalita' tajba.

Il-kundizzjoni tal-fond kien stabilit minn ispezzjoni viżwali biss, u dawk il-partijiet li kienu koperti, inesposti jew mhux aċċessibbi ma kienux spezzjonati, u għalhekk l-ebda testijiet ma saru fuqhom biex b'hekk jiġi stabbilit jekk għandhomx xi difett jew ieħor li jista' jinvolvi spejjez sostanzjali.

## 05 Kundizzjonijiet Partikolari

Dan ir-rapport huwa konfidenzjali għall-klijent msemmi hawn fuq u ġie ppreparat għall-iskop msemmi hawn that. Jista' jiġi muri lil professjonisti li qed jgħinu lill-klijent għal dan l-iskop biss, iżda lill-haddieħor.

Is-sottoskrift huwa responsabbli biss għall-klijent.

It-titlu ta' dan il-fond ma kienx investigat, billi dan ma kienx l-iskop ta' dan ir-rapport.

## 06 Data ta' I-Ispezzjoni

7 ta' Lulju 2022

## 07 Skop tar-Rapport

Deskrizzjoni tal-fond indikat għal finijiet ta' Mandat ta' Qbid ta' Hwejjeg Immobili

## 08 Deskrizzjoni Generali

Il-proprietà tikkonsisti f'appartament fuq l-ewwel sular ta' blokka b'faċċata fuq ix-Xatt ta' Ta' Xbiex.

L-aċċess huwa minn bieb ta' barra komuni tal-blokka, li jaghti għat-tarag u għal zewg lifts.

Wieħed għandu jifhem illi s-sidien tal-blokka għandhom sehem diviż ta' l-appoġġi f'proporzjon indaqs, mas-sidien tal-proprietajiet li jmissu fuq in-naħha tax-xellug u tal-lemin tal-fond in kwistjoni. Dan jaapplika ukoll għas-saqfa, fejn is-sidien ta' kull apartament għandu sehem diviż f'proporzjon indaqs tas-saqaf ta' tahtu kif ukoll dak ta' fuqu.

Il-blokk ilha mibnija xi hmistax il-sena u l-materjali li ntużaw jinkludu ħitan tal-bricks u sqafha tal-konkos.

Salv xi avvenimenti straodinarji, il-fond hawn imsemmi għandu jżomm il-valur kummercjal ta' mhux anqas minn ghaxar (10) snin, u huwa mifhum illi huwa liberu u frank.

## 09 Akkomodazzjoni

L-appartament jikkonsisti fi kcina / salott / kamra tal-ikel (*open plan*), terrazzin li jaghti għal fuq ix-Xatt ta' Ta' Xbiex, zewgt ikmamar tas-sodda, wahda minnhom bl-ensuite u *walk-in wardrobe*, kif ukoll kamra tal-banju ohra.

Ma sar l-ebda kejl preċiż (survey) tal-fond in kwistjoni, peress illi dan ma kienx parti mill-iskop ta' dan ir-rapport.

Madankollu, mill-pjanti tal-permessi, u minn kejl li ttieħed waqt l-access, jidher illi l-appartament għandu akkomodazzjoni bil-kejl ta' circa 150 metri kwadri (*internal floor area*) u terrazzin ta' circa 20 metri kwadri.

Ritratti tal-fond huma annessi ma dan ir-rapport – Dok 'A'.

## 10 Konsiderazzjonijiet dwar l-Ippjanar

Il-fond in kwistjoni jifforma parti mis-*North Harbour Malta Local Plan*, li giet ippublikata mill-Awtorita' tal-Ippjanar. Jinsab fiż-żona režidenzjali ta' Ta' Xbiex – Dok 'B'.

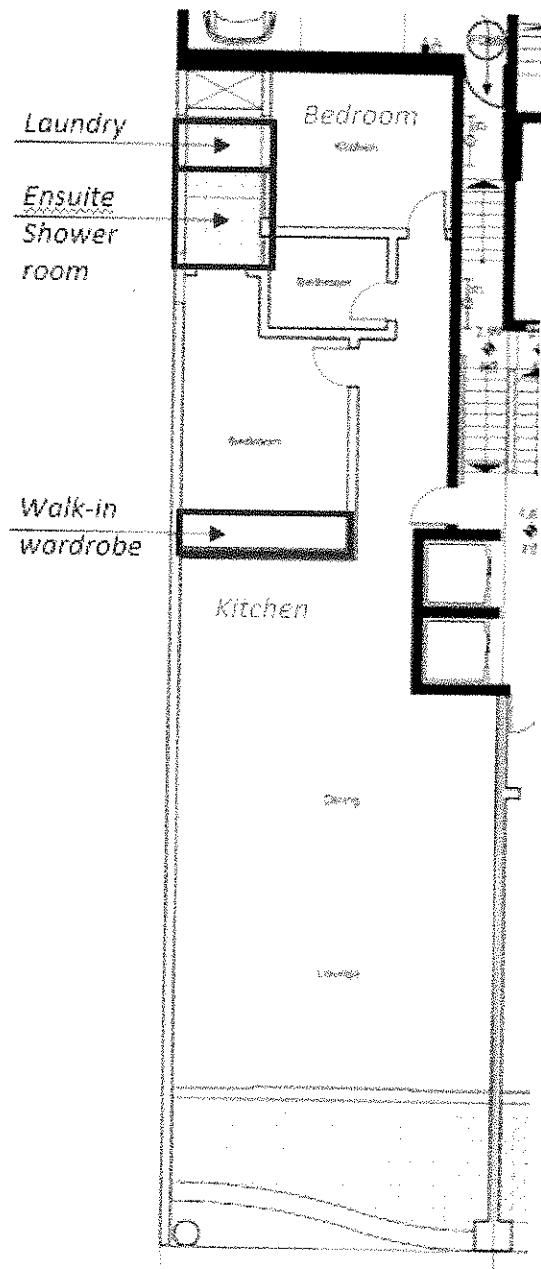
Il-pjanta 'Gzira and Ta' Xbiex Building Height Limitations Map' fl-istess Pjan Lokali, tiddiskrivi ż-żona bħala waħda ta' massimu ta' sitt (6) sulari u *semi-basement* – Dok 'C'.

Mis-sit eletroniku tal-Awtorita', instab in-numru ta' l-applikazzjoni għall-permess ta' l-Ippjanar li huwa PA/02545/04 fejn l-applicant applika ghall-kostruzzjoni ta' garraxxijiet, hanut, appartamenti u penthouse fil-post fejn qabel kien hemm mahzen. Il-fond in kwistjoni huwa wieħed minn dawn l-appartamenti, dak fuq l-ewwel sular.

L-istess appartament ukoll mhuri fil-pjanti tal-permess PA/02753/06, li huwa l-permess li jkɔpri l-kostruzzjoni tal-kumplament tal-blokka li hemm fuq is-sit illum. L-appartament in kwistjoni huwa dak mhuri fl-ahmar fuq Dok 'D'.

Sar xi tibdil fil-fond meta kkomparat ma din il-pjanta tal-permess. Fl-ewwel kamra tas-sodda giet ikreata *walk-in wardrobe*. Il-bitha nterna giet msaqqfa u issa sservi bhala *ensuite shower room* għal wahda mill-kmamar tas-sodda, kif ukoll *laundry* fuq in-naha ta' wara. Dan ifisser illi z-zewgt ikmamar tas-sodda jmorrū kontra r-regoli sanitariji billi m'għandhomx tieqa għal-barra.

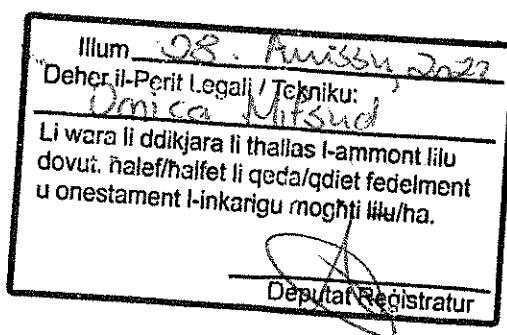
Ma jirriżultax illi hemm *enforcements* fuq il-fond in kwistjoni.



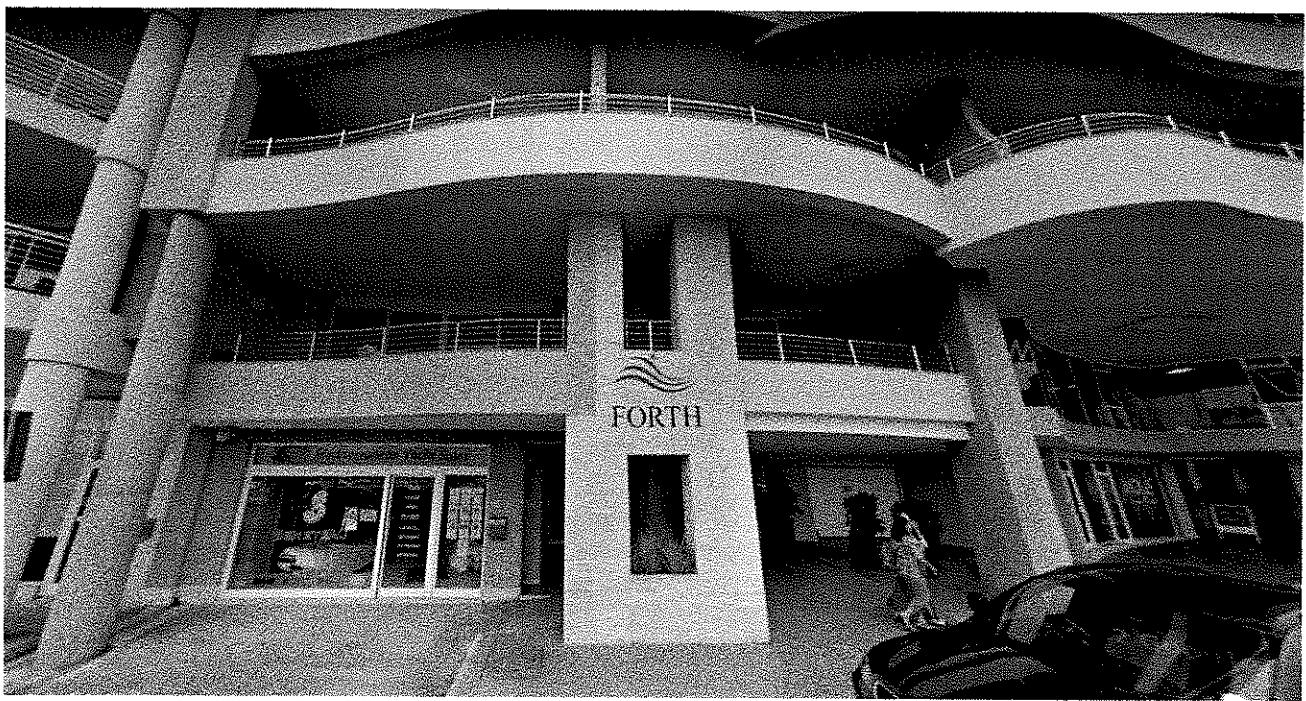
## 11 Kundizzjoni tal-Fond

Fid-data ta' l-ispezzjoni, wieħed seta' jifhem illi l-fond huwa abitat minn mara u t-tifla tagħha.

Il-fond huwa mizmum u fi stat ta' manutenzjoni tajba hafna. Il-finituri huma ta' livell għoli kullimkien.



DOK 'A'



P1



P2



P3



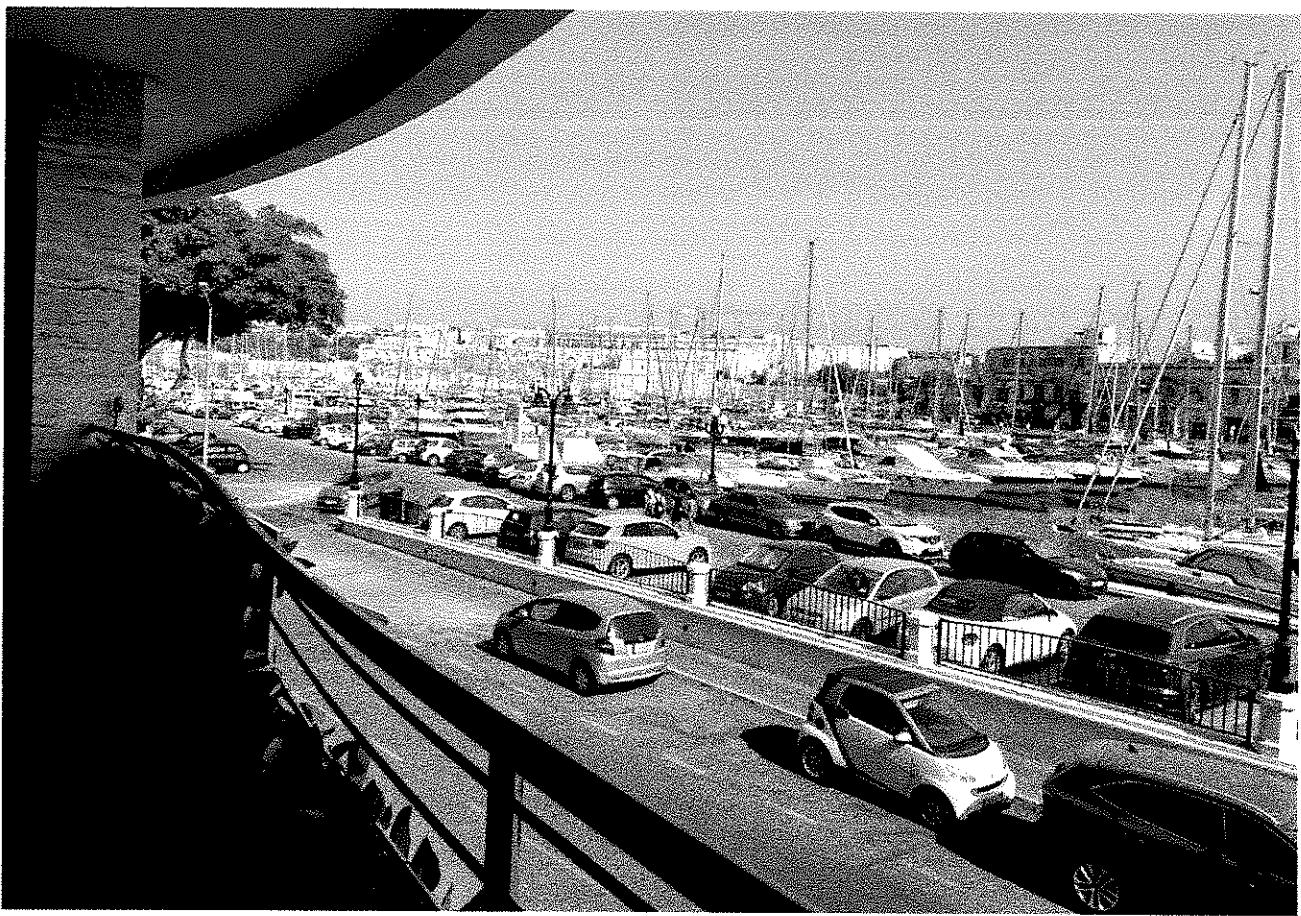
P4



P5



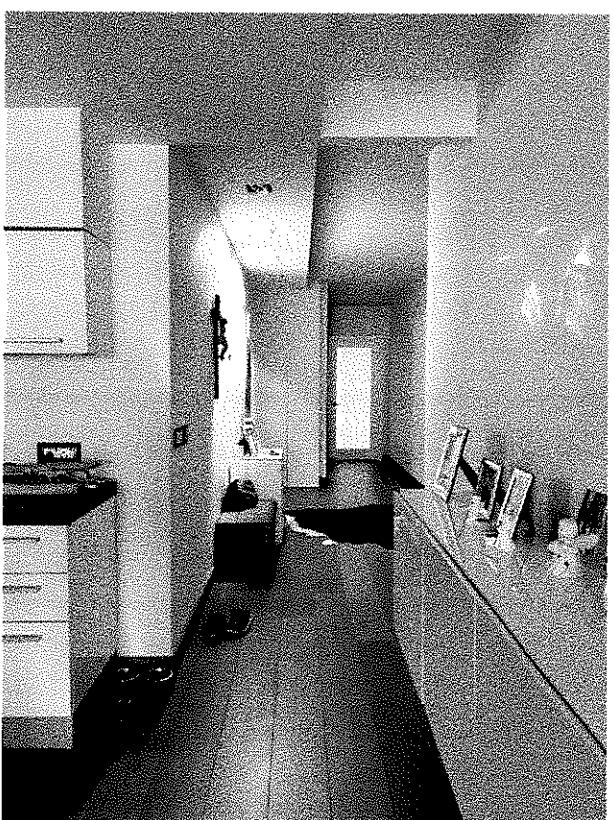
P6



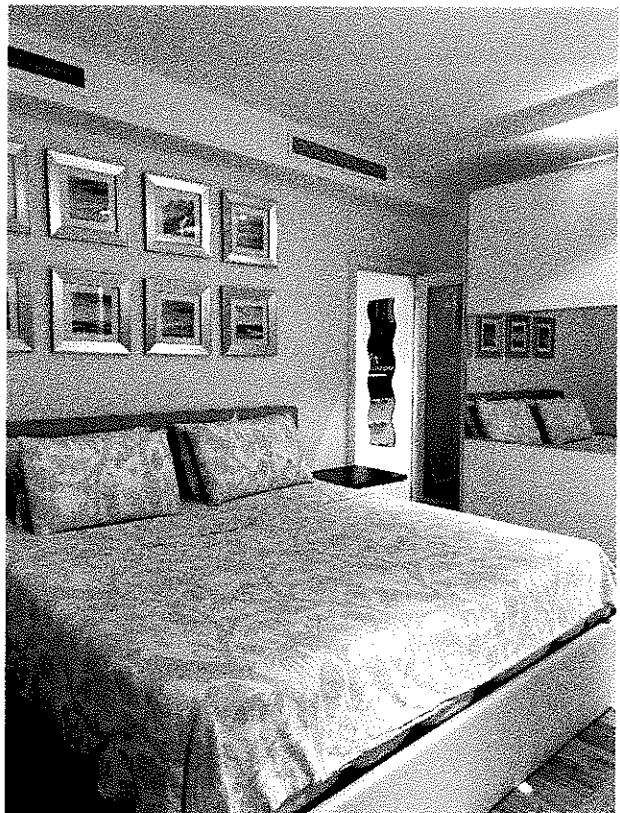
P7



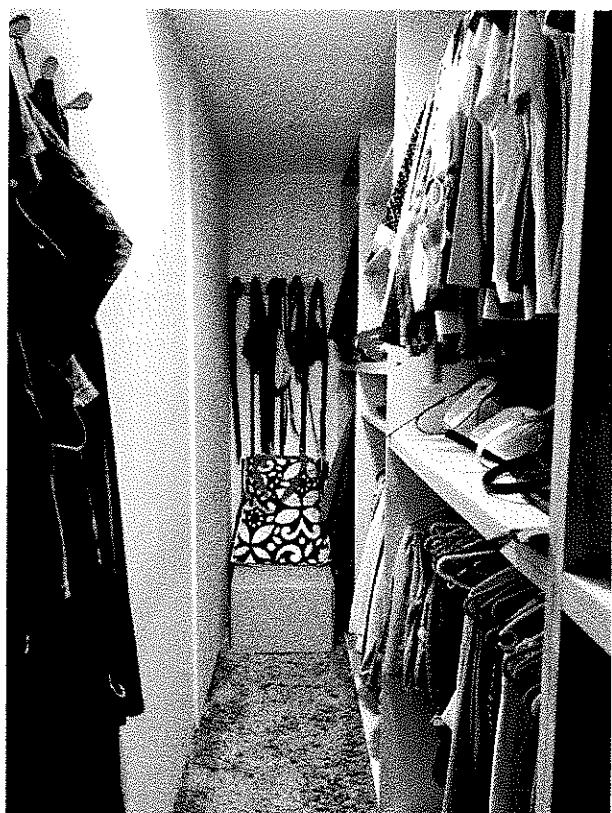
P8



P9



P10



P11



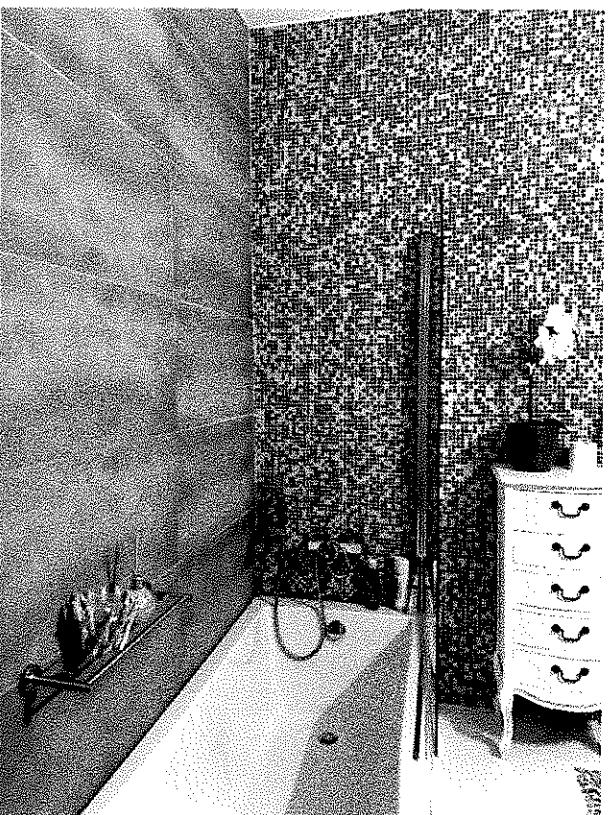
P12



P13



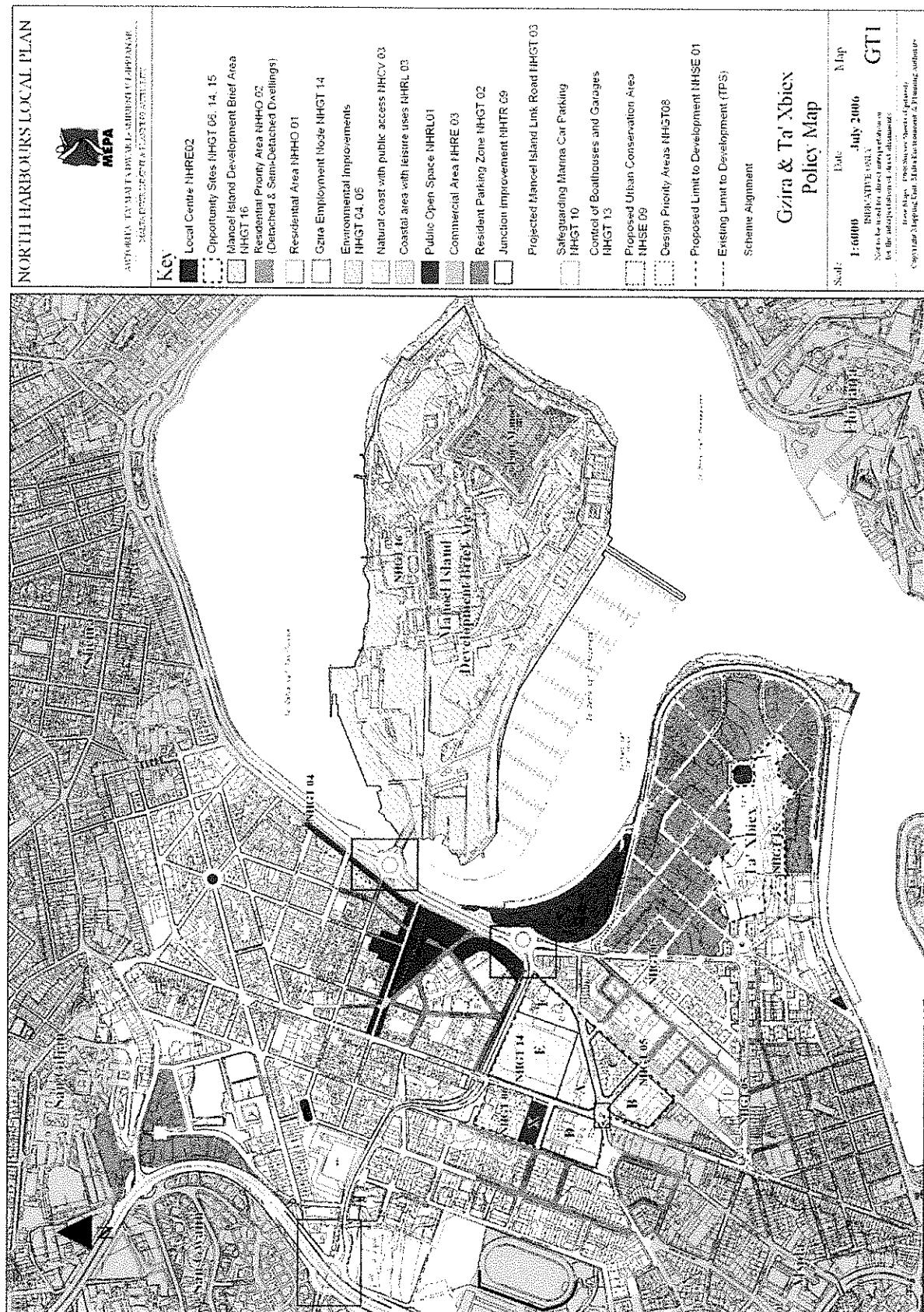
P14



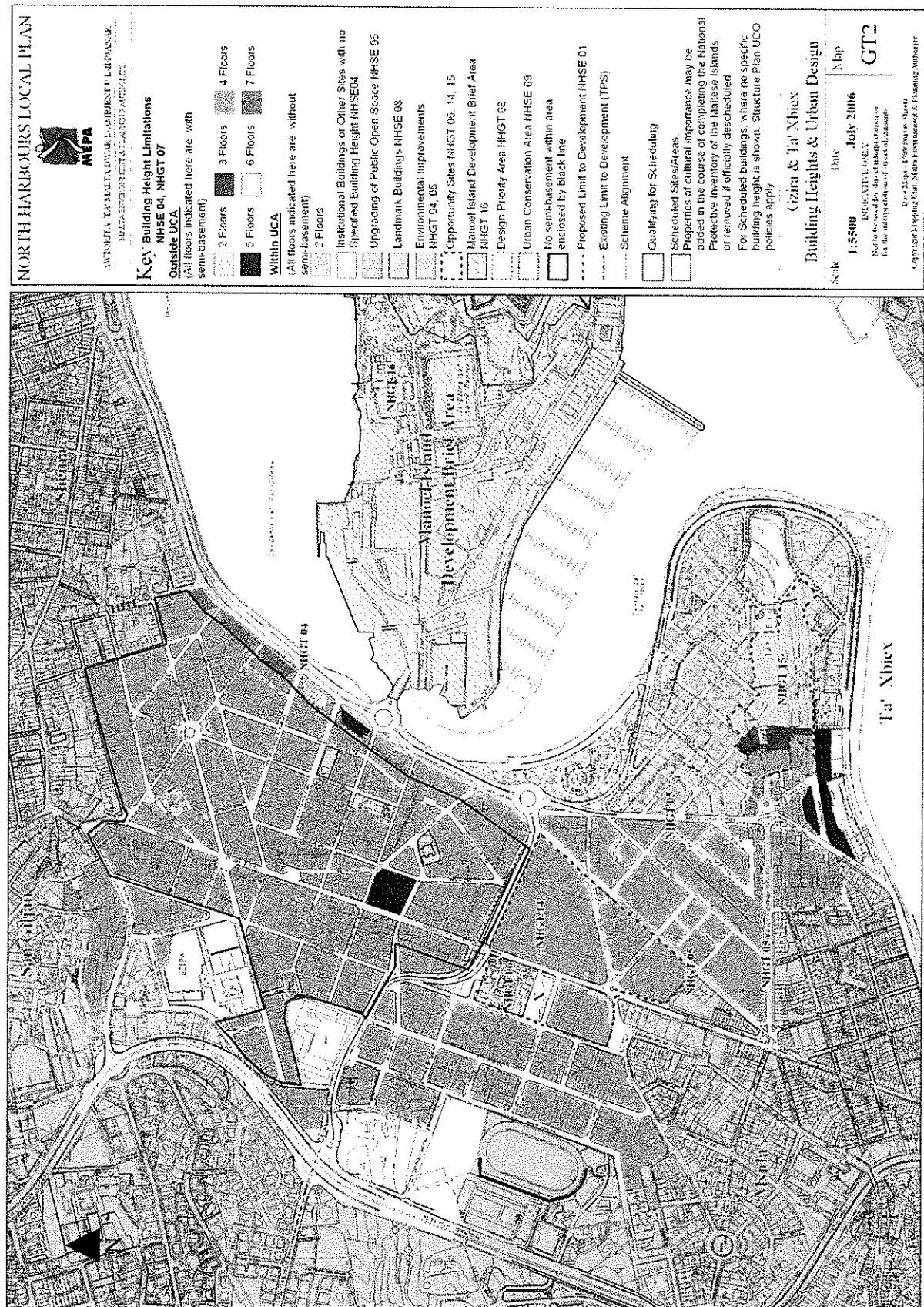
P15



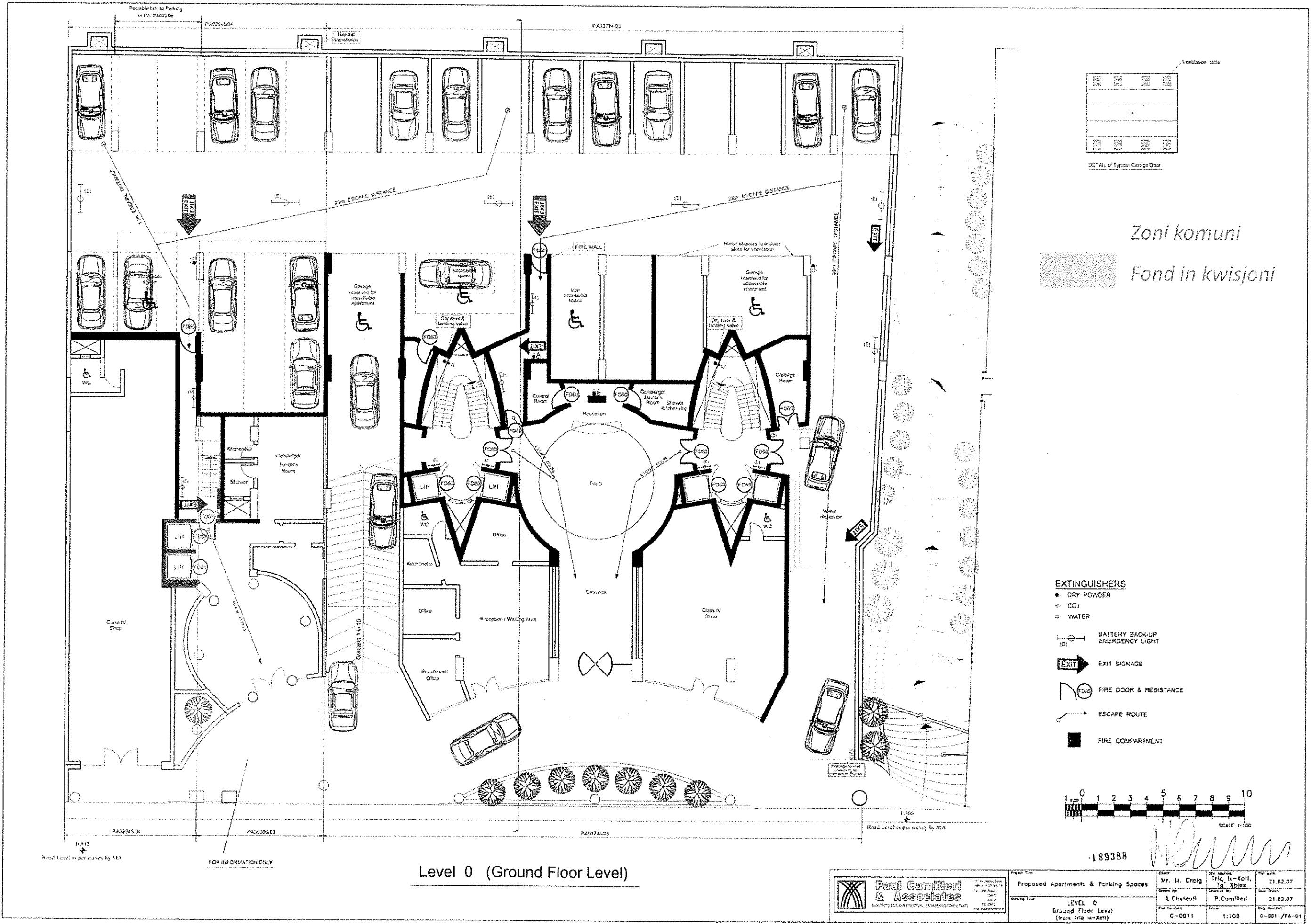
## DOK 'B'

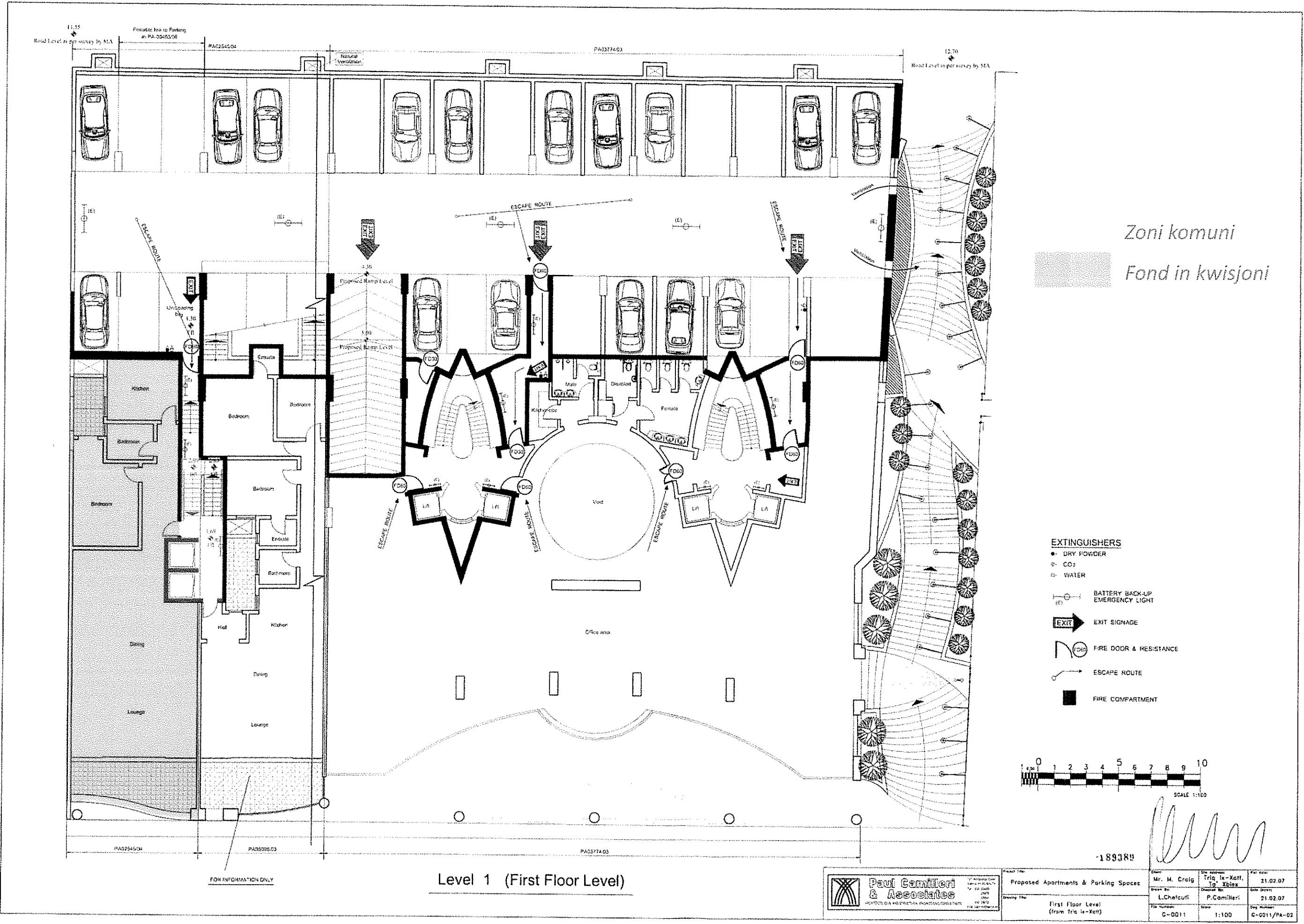


## DOK 'C'



DOK 'D'







## EIGHTH SCHEDULE

### PHYSICAL ATTRIBUTES OF IMMOVABLE PROPERTY

Locality	Ta' Xbiex			
Address	Forth Mansions, Block C, Flat 2, Ix-Xatt ta' Ta' Xbiex, Ta' Xbiex			
Total Footprint of Area Transferred*	c. 200sqm			
<b>TICK WHERE APPLICABLE</b> (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 checked="" type="checkbox"/> Flat/Apartment
	<input type="checkbox"/> Penthouse	<input type="checkbox"/> Mezzanine	<input type="checkbox"/> Maisonette	<input type="checkbox"/> Farmhouse
	<input type="checkbox"/> Tenanted House	<input type="checkbox"/> Ground Floor Tenement		
Age of Premises	<input checked="" type="checkbox"/> 0-20 years	<input type="checkbox"/> Over 20 years	<input type="checkbox"/> Pre WWI	
Surroundings	<input checked="" type="checkbox"/> Sea View	<input type="checkbox"/> Country View	<input 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	<input type="checkbox"/> With Garden	<input type="checkbox"/> With Pool	<input checked="" type="checkbox"/> With Lift	<input type="checkbox"/> With Basement
	<input 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	

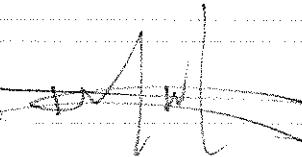
\* includes all lands and gardens but excludes additional floors, roofs and washrooms

\*\* includes \*\* plus bathrooms and apertures

\*\* includes plastering, electricity, plumbing and floor tiles

Date 19.07.2022

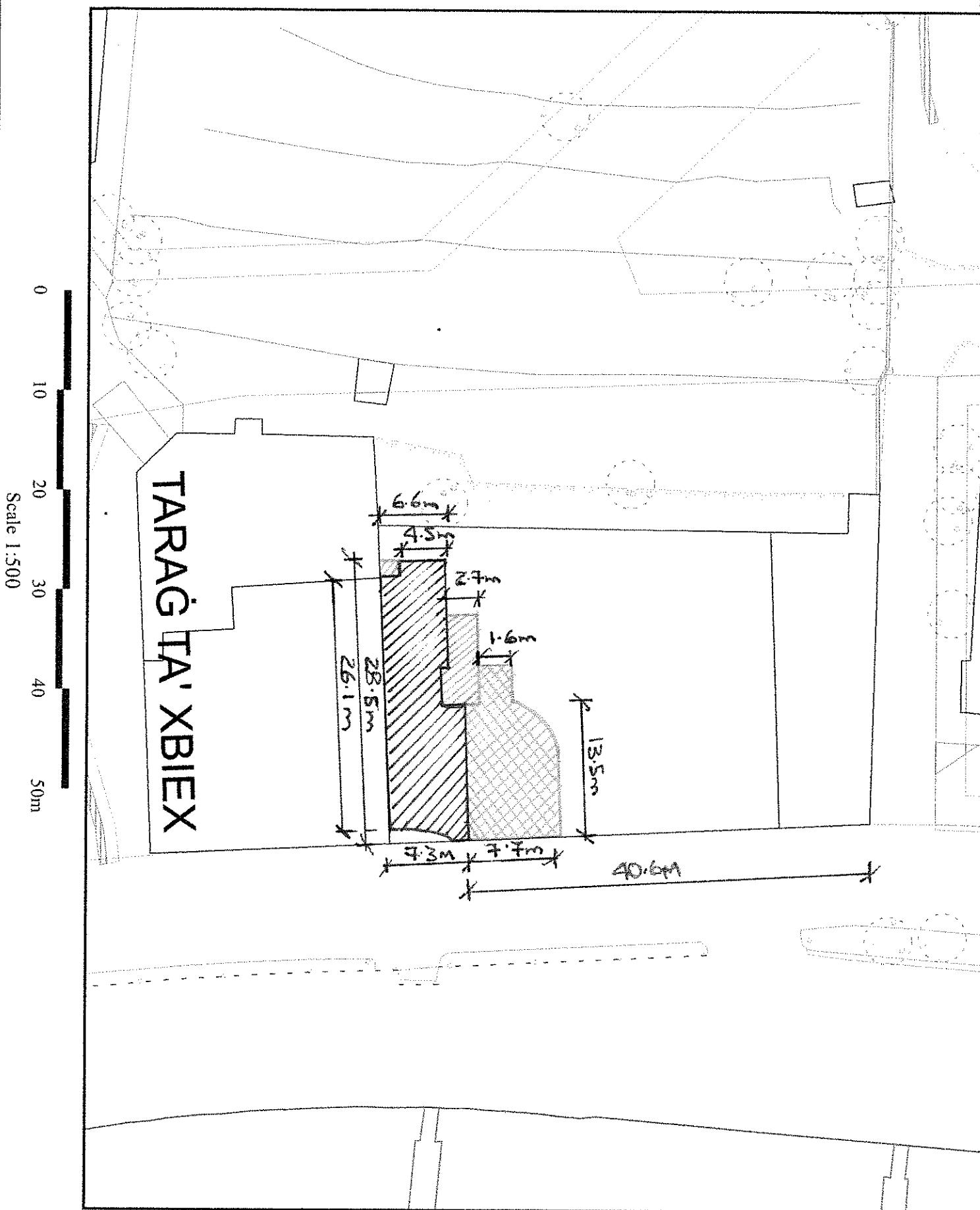
Perit's Signature



Warrant Number 531

**PERIT DANICA MIFSUD**  
 Rubber Stamp: B.E. & A. (Hons) MSc. Struc. Eng. (Surrey)  
 email: danica.mifsud@gmail.com  
 mobile: 00356 9946 5522



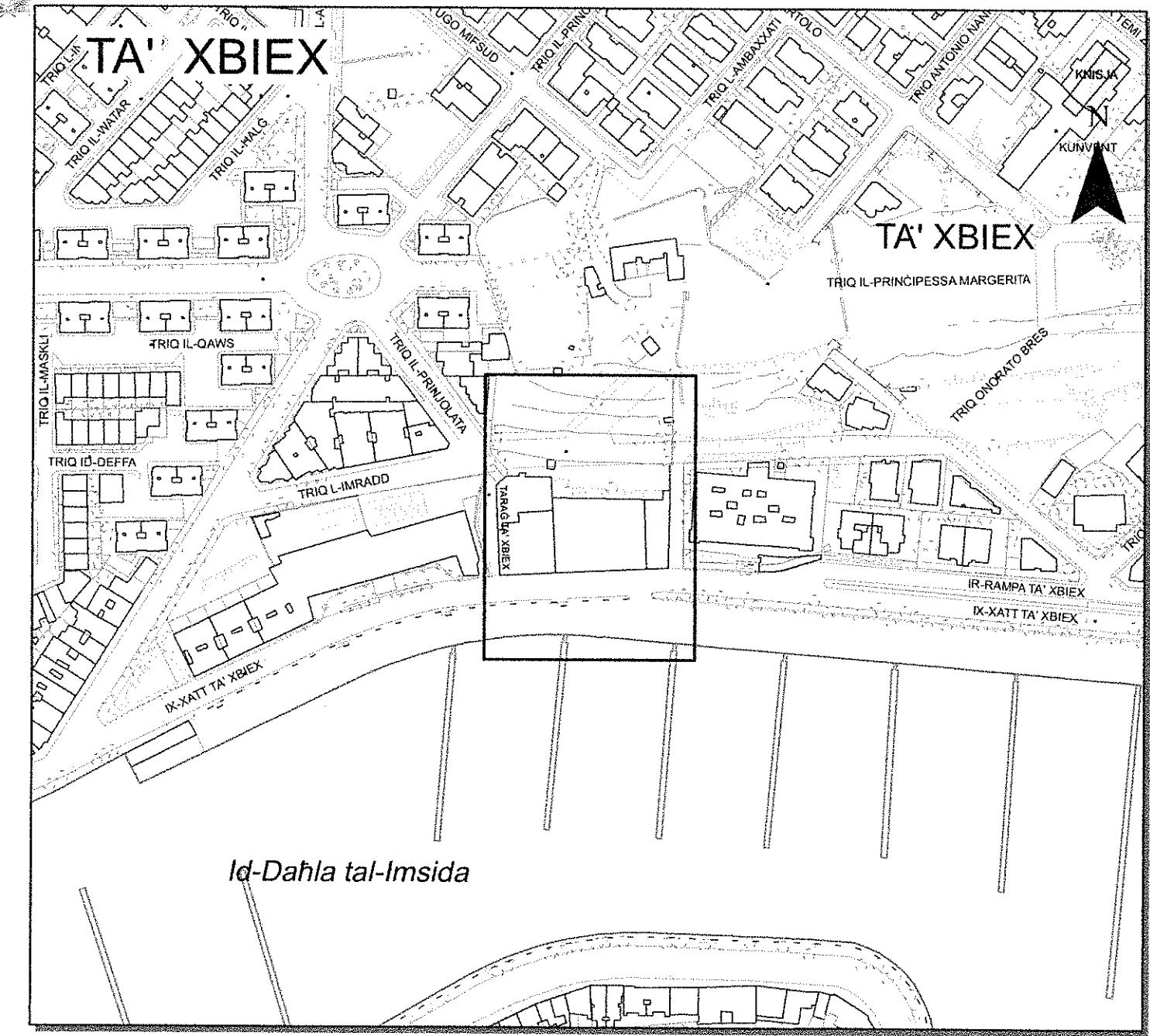


COMMON AREAS ON GROUND FLOOR ONLY  
Scale 1:500

COMMON AREAS ON GROUND & FIRST FLOOR

APARTMENT 0 ON FIRST FLOOR

10 20 30 40 50m



Pjanta tas-Sit 1:2500 Site Plan

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:

268975 E

Pożizzjoni Ċentrali:  
Centre Coordinates:

x = 54567  
y = 72967

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

Data:  
Date:

5472

15/07/2022

Perit:  
Architect:

Timbru tal-Perit:

Architect's Stamp:

**PERIT DANICA MIFSUD**  
B.E. & A. (Hons) MSc. Struc. Eng. (Surrey)  
email: danica.mifsud@gmail.com  
mobile: 00356 9946 5522

Qies (metri kwadri):  
Area (square metres):

APPROX 197.5qm  
(ED OUTLINE ONLY)

Firma ta' l-Applicant:

Applicant's Signature:

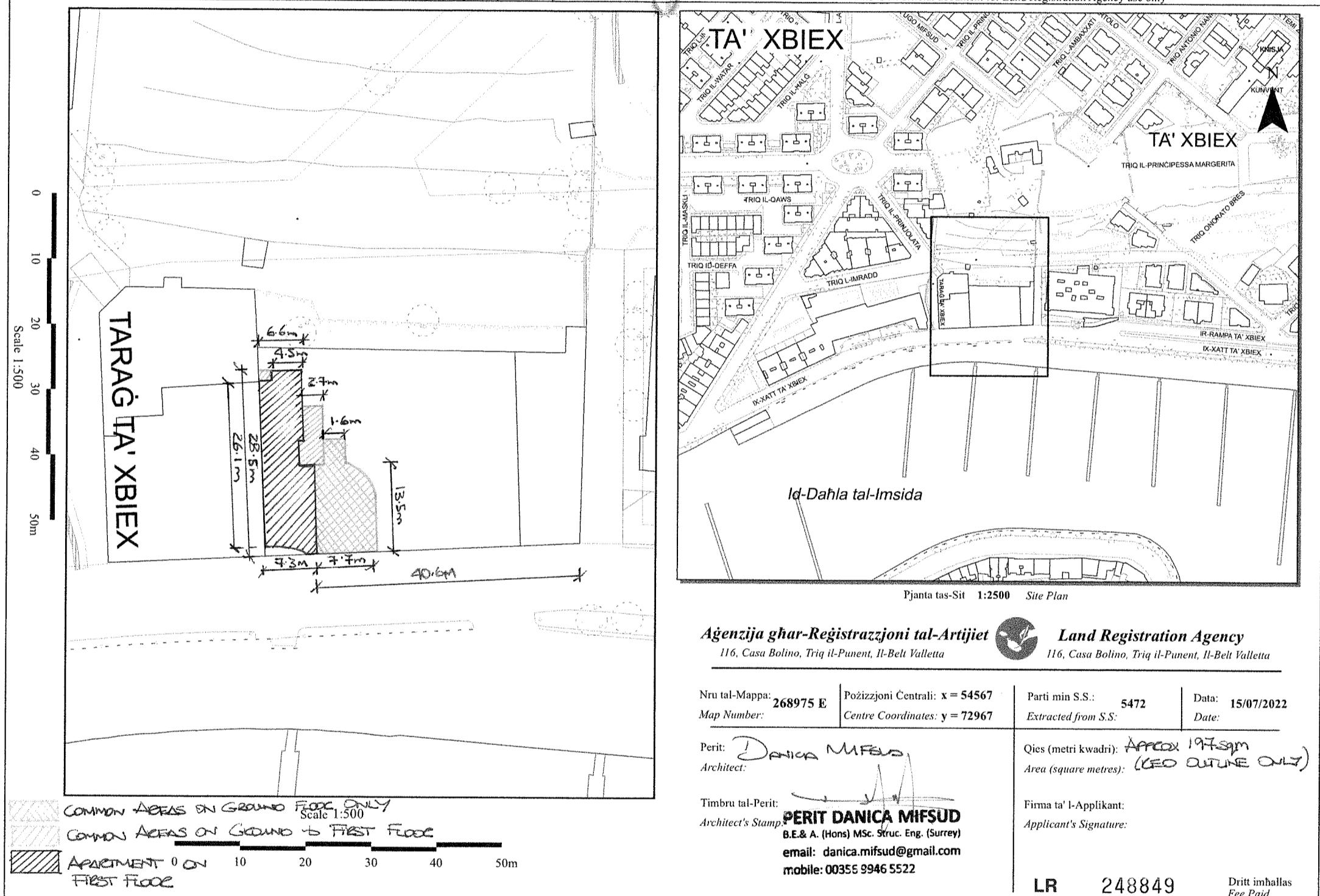
LR

248849

Dritt imħallas  
Fee Paid

Dan hu dokument ufficjali ghall-użu biss fl-Aġenzija għar-Registrazzjoni tal-Artijiet

This is an official document for Land Registration Agency use only



Dep. Reg.

Qorti Civili, Prim'Awla

16 ta' Awwissu 2022

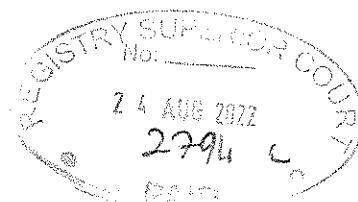
Ref. 21/2022 Ta' Xbiex

**Fl-Att tas-Subbasta Numru 21/2022**

**UISL Ltd.**

**Vs**

**MATTHEW ATTARD**



**NOTA**

**Re. Forth Mansions, Block C, Flat 2, Ix-Xatt ta' Ta' Xbiex, Ta' Xbiex**

**Parking Spaces, nu. 11 & 12, First Floor, Forth Mansions, Triq ix-Xatt ta' Ta' Xbiex, Ta' Xbiex**

Qed issir referenza għar-rapport li gie sottomess ghall-kaz hawn imsemmi, fejn saret valutazzjoni tal-appartament f'Forth Mansions, Block C, Flat 2, Ix-Xatt ta' Ta' Xbiex, Ta' Xbiex.

Dan ir-rapport ma kienx jinkludi l-valutazzjoni tal-*Parking Spaces*, nu. 11 & 12, First Floor, Forth Mansions, Triq ix-Xatt ta' Ta' Xbiex, Ta' Xbiex.

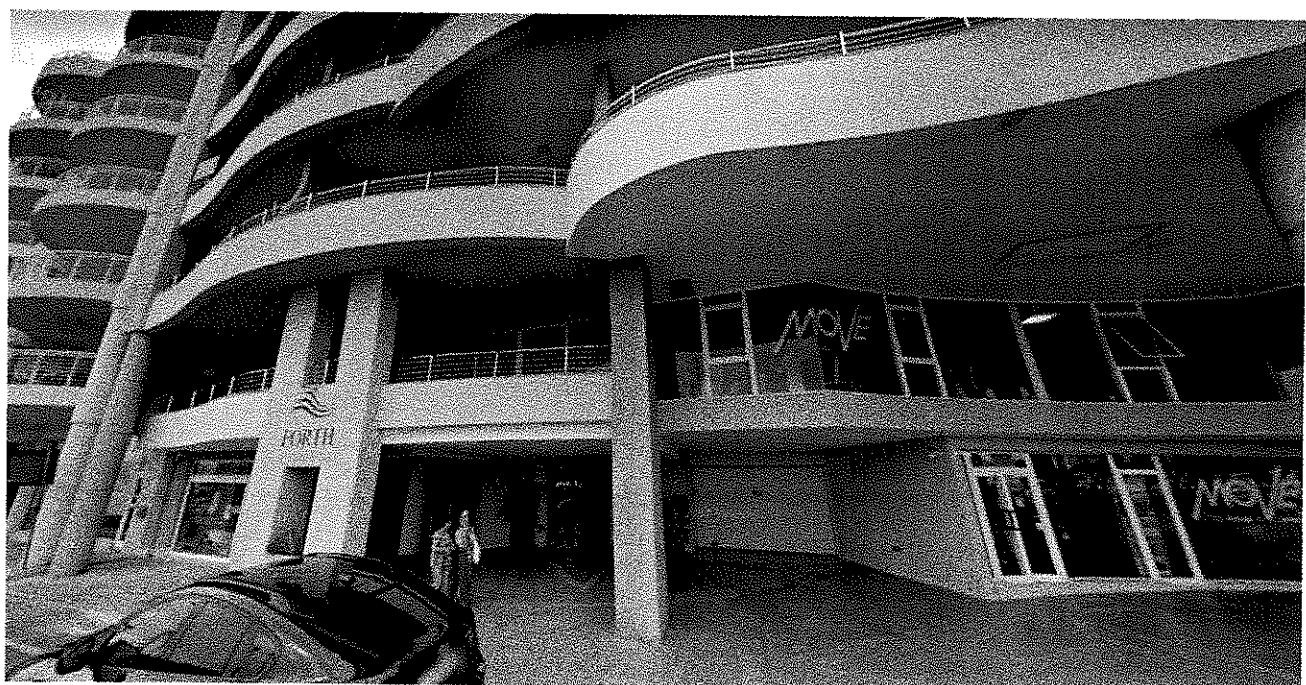
Għalhekk qed issir din in-Nota, li tirrigwarda l-valur ta' dawn il-*parking spaces*.

Id-data ta' l-ispezzjoni tal-*parking spaces* saret nhar is-7 ta' Lulju 2022, fl-istess data tal-access tal-appartament.

## Konsiderazzjonijiet:

1. Dawn il-parking spaces jinsabu taht binja differenti minn dik tal-apartament in kwistjoni. Pero, l-livelli tal-parking ta' dawn iz-zewg blokkok jinfdu.
2. Fil-fatt, l-access għall-parking spaces huwa mill-istess facċata tal-appartament, fejn, minn bieb ta' garage, wieħed jitla' fuq l-ewwel sular permezz ta' rampa.
3. Wieħed għandu jifhem illi s-sidien tal-garages għandhom sehem diviż ta' l-appoggi f'proporzjon indaqs, mas-sidien tal-proprietajiet li jmissu fuq in-naħha tax-xellug u tal-lemin tal-fond in kwistjoni. Dan jaġġil ukoll għas-saqfa, fejn is-sidien ta' kull garage għandu sehem diviż f'proporzjon indaqs tas-saqaf ta' tahtu kif ukoll dak ta' fuqu.
4. Il-blokkok il-hom mibnija xi hmistax il-sena u l-materjali li ntużaw jinkludu ħitan tal-bricks u soqfa tal-konkos.
5. Salv xi avvenimenti straodrinarji, il-fond hawn imsemmi għandu jżomm il-valur kummercjal ta' mhux anqas minn għaxar (10) snin, u huwa mifhum illi huwa liberu u frank.
6. Ma sar l-ebda kejl preċiż (survey) tal-fond in kwistjoni, peress illi dan ma kienx parti mill-iskop ta' dan ir-rapport. Madankollu, mill-pjanti tal-permessi, u minn kejl li ttieħed waqt l-access, jidher illi l-parking spaces flimkien għandhom kejl ta' circa 4.84m wisa', 5.02m fond, u 2.83m għoli.
7. Hemm bieb ta' garage installat u għalhekk dawn l-ispaces huma fil-verita' garage wieħed jingħalaq.
8. Ritratti tal-fond huma annessi ma din in-nota – Dok 'Z'.
9. Mis-sit eletroniku tal-Awtorita', instabet l-applikazzjoni għall-permess ta' l-ippjanar ta' dawn il-garages, li huwa PA/00403/06. Il-pjanti ta' dan il-permess juru li il-garages ta' PA/00403/06 jinfdu mal-garages ta' PA/02753/06 fuq zewg livelli.
10. Ma jirriżultax illi hemm enforcements fuq il-fond in kwistjoni.
11. Il-fond huwa mizmum u fi stat ta' manutenzjoni tajba hafna

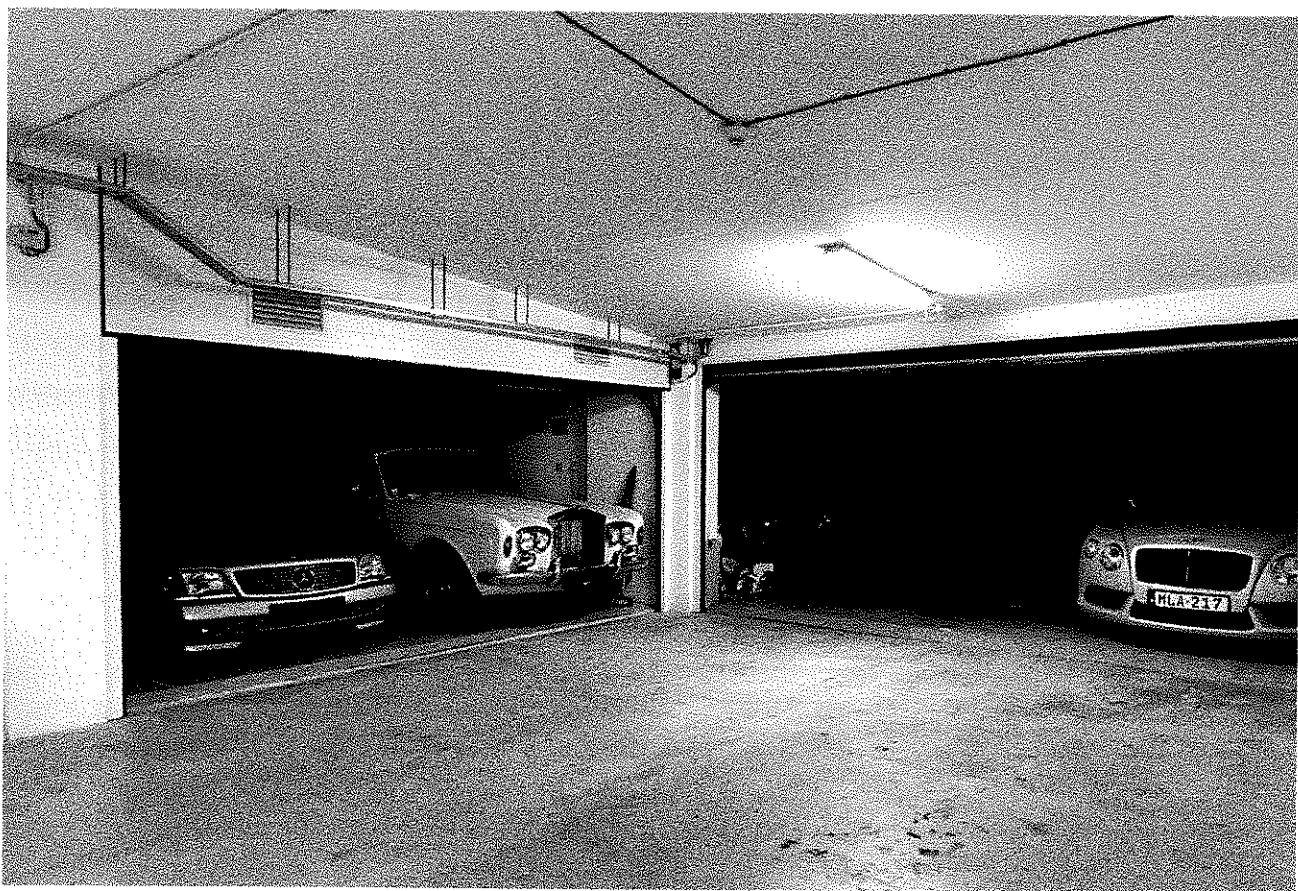
DOK 'Z'



P1 – entratura ghall-garages mit-triq



P2



P3

Għandu jingħad ukoll illi il-fond in kwistjoni jinkludi l-appartament, kif ukoll il-parking spaces, izda mhux l-arja tal-bjut tal-blokkok li jiffurmaw parti minnhom, hliet li s-sidien għandhom dritt ghall-access għal manutenzjoni ta' tagħmir elektroniku u / jew mekkaniku.

Biex is-sottoskritt waslet għall-valur hawn tħażżeq imsemmi, ġew ikkonsidrati il-fatti kollha imsemmija f'din in-nota.

Abbaži ta' dawn il-fatti, kif ukoll abbaži tas-sitwazzjoni kurrenti ta' bejgħ u xiri ta' proprjeta' f'Malta u fil-lokalita' in kwistjoni, l-istima ta' l-interess liberu u frank tal-fond imsemmi (apartament u l-parking spaces flimkien) hija ta' **tmien mitt elf ewro (€800,000)**.

Tislijet,

Perit Danica Mifsud

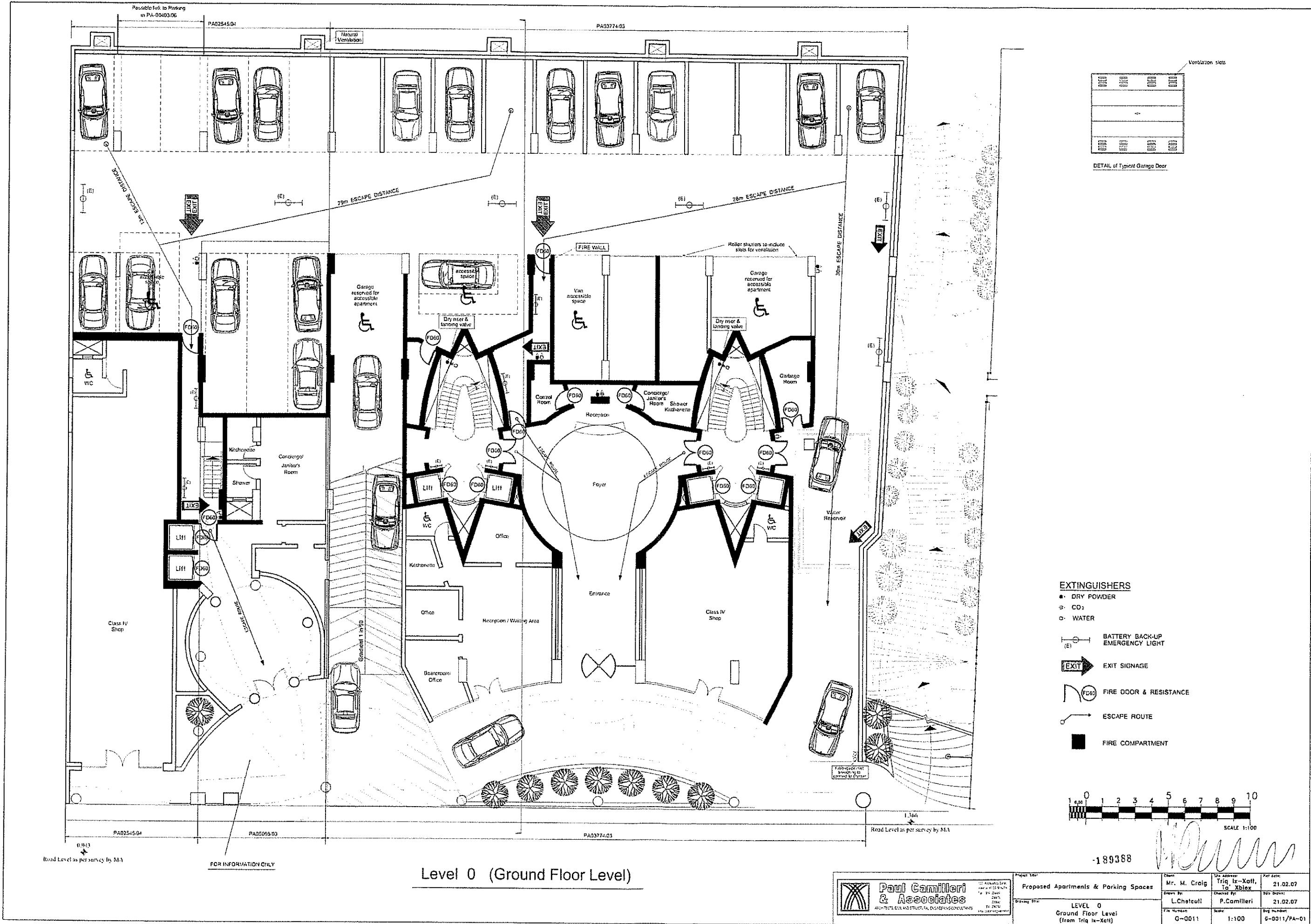
Illum 24 Febwru 2020  
Deher il-Perit Legali / Tekniku:  
Danica Mifsud K134-0680M

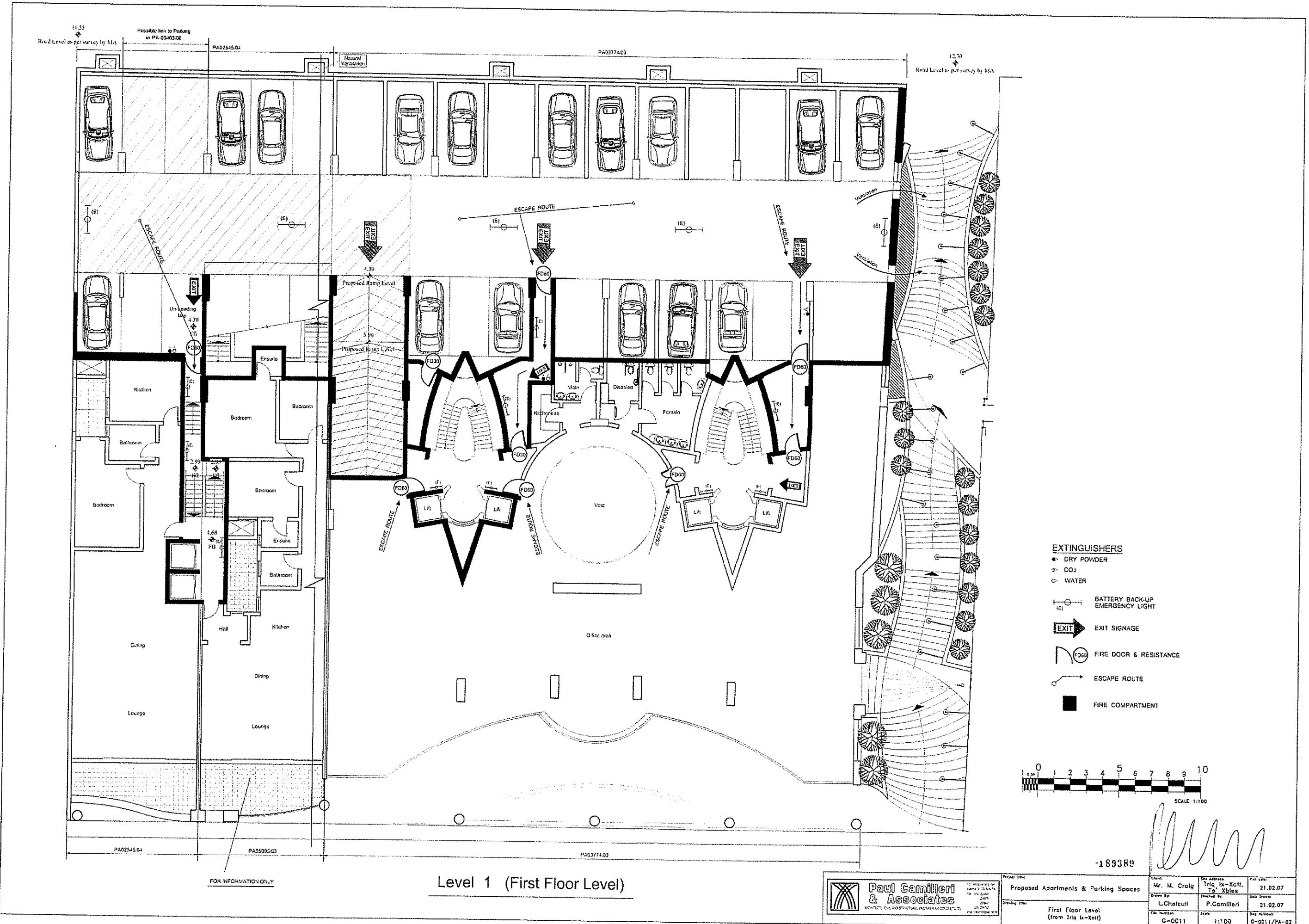
Li wara li ddikjara li thallas l-ammont lilu dovut, halfeh/halfeft li qedha/qdiet fedelment u onestament l-inkarigu mogħiġi lili/ha.

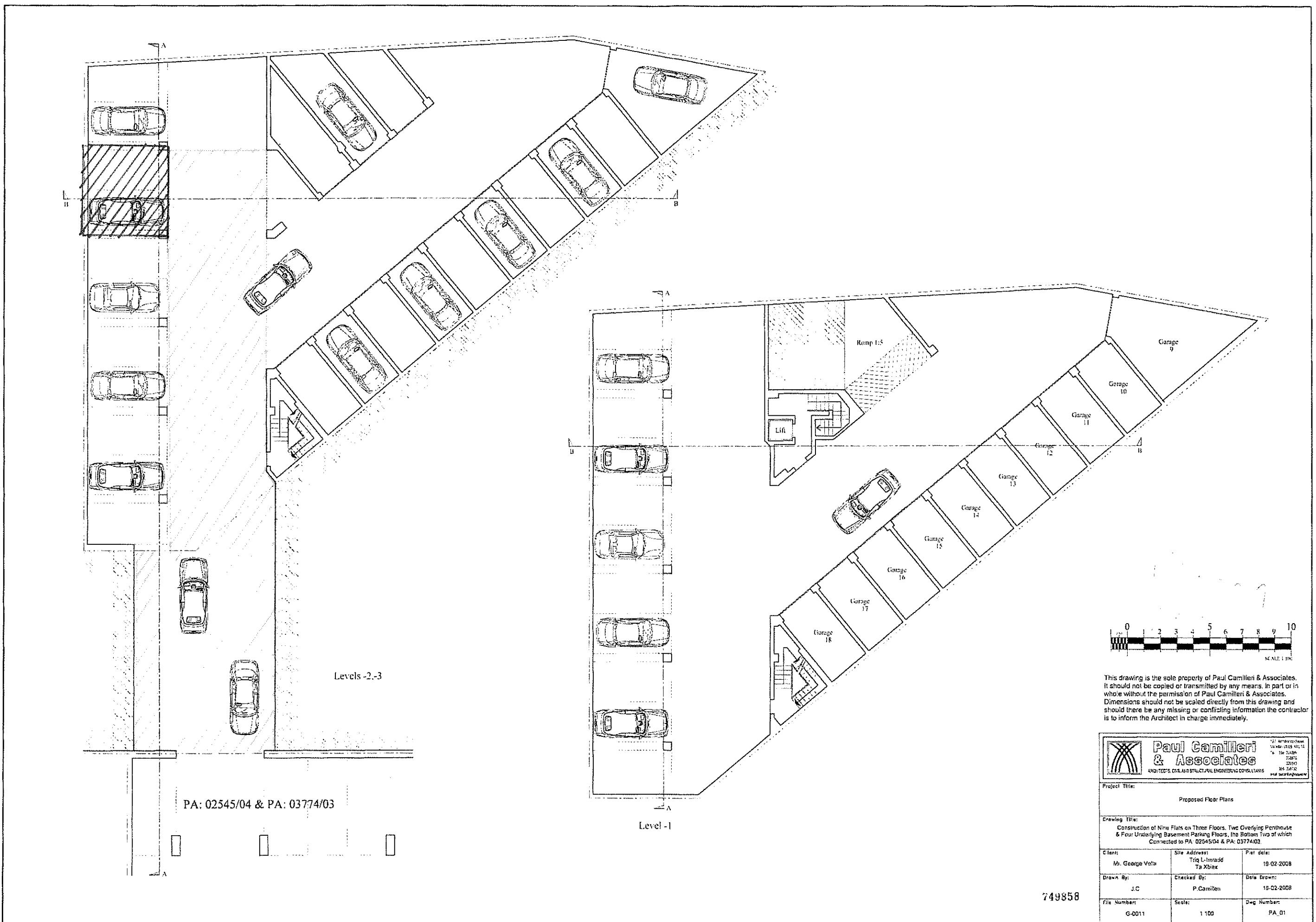
Deputat Registratur

4 | P a g n a

Itelle









Scale 1:500

50m

40

30

20

10

0

20

10

40

30

20

10

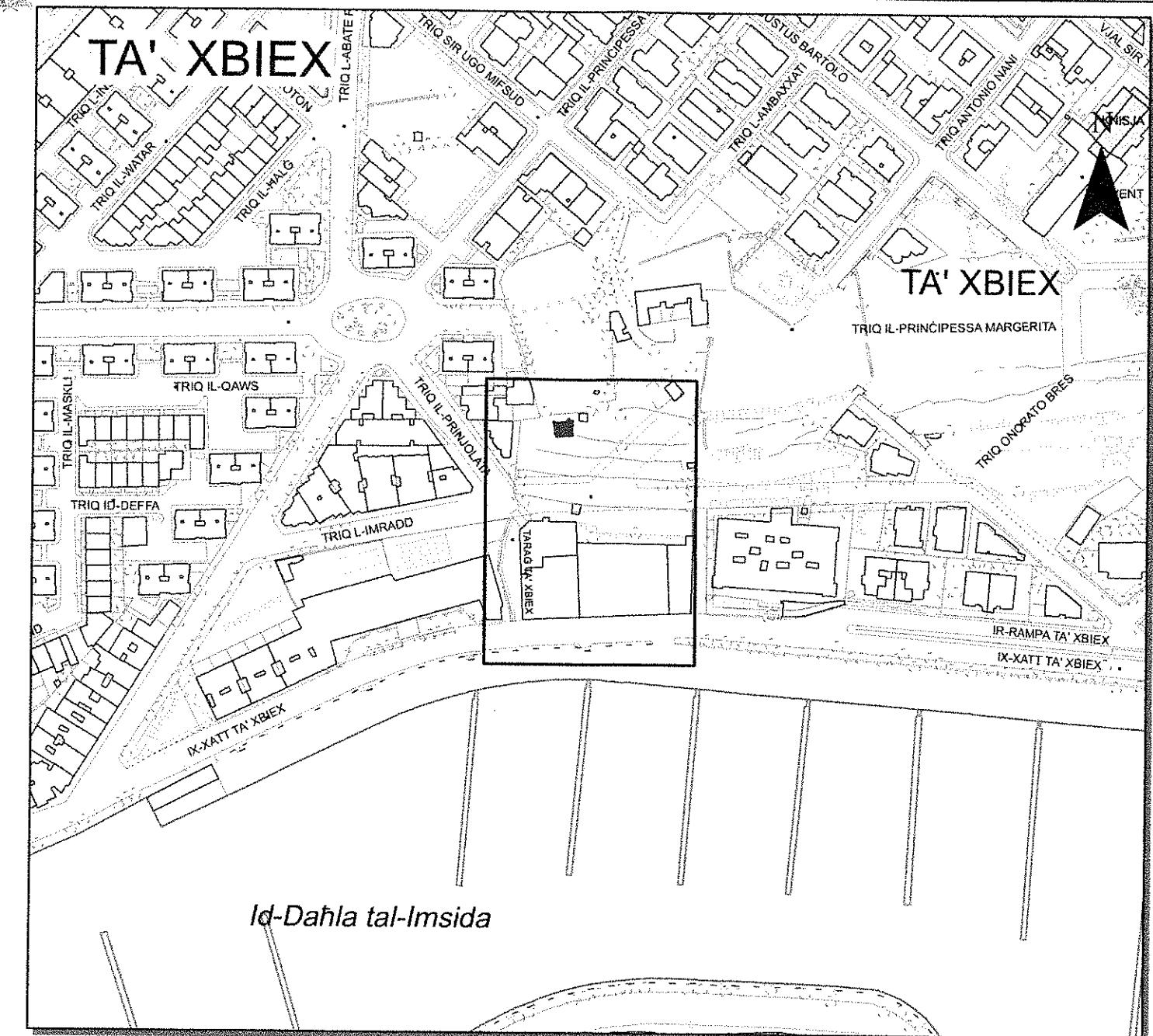
0



GARAGE @ First Floor From Scale 1:500 IERQ IX-XATT TA' XBIEX.

Common Areas /  
ACCESS.

0 10 20 30 40 50m



Pjanta tas-Sit 1:2500 Site Plan

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:

269768 E

Centre Coordinates:

x = 54557  
y = 72984

Pożizzjoni Ċentrali:

y = 72984

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

5472

Date: 22/07/2022

Date:

Perit:

Architect:

Danica Mifsud

Timbru tal-Perit:

Architect's Stamp:

PERIT DANICA MIFSUD

B.E.& A. (Hons) MSc. Struc. Eng. (Surrey)

email: danica.mifsud@gmail.com

mobile: 00356 9946 5522

Qies (metri kwadri): Approx 25sqm.

Area (square metres):

Firma ta' l-Applicant:

Applicant's Signature:

LR

249617

Dritt imħallas  
Fee Paid