

Referenza ta' l-uffiċċju 22135  
Referenza tagħkom: Atti tas-Subasta Nru 30/2022 – Raymond Zammit vc Marthese Portelli

Data: 8/8/2022

Post in kwistjoni:

Suġġett: Valutazzjoni tal – propjeta li tinsab Numru 1, Morning Mist, formanti parti mill-blokka bin-numru ufficjali 2, li jgib l-isem Lucienne Flats, fi Triq il-Kummerc, Birzebbugia

---

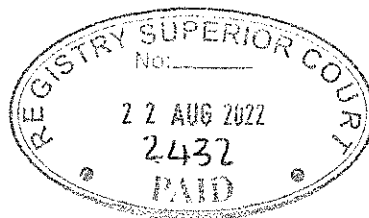
L-esponenti intalab mill- Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili sa biex jirredigi opinjoni professjonali dwar il-valutazzjoni tal-propjeta in kwistjoni.

### Introduzzjoni

Is-sit in kwistjoni jinsab fi zona residenzjali pero il-propjeta inbniet qabel 1968 kif qed tigi murija fil-pjanta tal-pre-1968 **Annetti A-1**. Is-sit qieghed ukoll jigi muri fil-pjanta immarkata **Annetti A-2**.

Is-sit gie mkejjel fuq is-sit.

Il-kejl tal-propjeta kollha jitwettaq skont il-kodiċi tal-prattika tal-kejl kif maħruġ mill-Kamra tal-Periti *Valaution Standards 2012*.



T

**Rapport ta'valutazzjoni:**

- (a) Id-data tal-valutazzjoni;  
**L-Erbghatax ta' Lulju, elfejn u tnejn u ghoxrin (14/08/2022)**
- (b) Id-data li saret referenza għaliha meta giet valutata l-propjeta;  
**L-Erbgha u ghoxrin ta' Mejju, elfejn u tnejn u ghoxrin (24/05/2022)**
- (c) L-istat li jiġi kkalkulat li l-propjeta kienet fih fid-data li saret referenza għaliha meta giet valutata l-propjeta;  
**Din il-propjeta tikkonsisti f'terran li ghandu l-access tieghu minn bieb tal-komun ta' blokka apartamenti. Il-propjeta tinsab fil-kantuniera għalhekk għanda l-kmamar kolla bit-twieqi għal barra min barra l-kamra tal-banju u wahda mil-kmamar tas-sodda. Wiehed jidhol go open plan – kcina, kamra tal-pranzu u living. Il-kuritur qiegħed fin-nofs u fuq ix-xellug hemm il-kamra tal-banju, waraja il-bitha interna u fuq wara nett kamra tas-sodda. Fuq il-lemin mil-kuritur hemm zewg kmamar tas-sodda ohra li jagħtu għal barra.**

Il-propjeta qeda fi stat komplut u relattivament tajjeb. Hemm suffit kullimkien, bis-servizzi kolla jahdmu fosthom dawl, ilma u dranagg. L-art miksija b madum ta' tip gres, kif ukoll il-kamra tal-banju għanda madum gres, l-aperturi ta' l-aluminium (single glazing) u bibien ta' gewwa tat-tip composite. Jidher li hemm problema ta' umdita peres li qed jinqal l-kisi ta-gewwa speċjalment min ma l-skirting. Probabilment il-qatran qiegħed mghotti.

- (d) L-użu li kien qed isir mill-propjeta fid-data li saret referenza għaliha meta giet valutata l-propjeta inkluża l-informazzjoni dwar jekk il-propjeta kienitx fl-istess żmien suġġetta għal drittijiet ta' terzi bħalma huma enfitewsi, użu, użufrutt jew kera;  
**Għal kemm il-post huwa komplut, ma jidhirx li qed jghixu nies fih. Il-perit inkarigat minn din l-stima ma giex infurmat jekk hemmx drittijiet ta' terzi bħalma huma enfitewsi, użu, użufrutt jew kera u għalhekk gie meħud bħala post liberu u frank.**
- (e) L-operazzjonijiet paragunabbli, jekk ikun hemm, li l-propjeta tkun giet valutata b'riferenza għalihom;  
**Ġew iparagunati rati tal-begħ fil-qrib u ta'propjetajiet simili fid-daqs u tip bħal din in kwistjoni. Din kienet tikonsisti min riċerka tat-Times of Malta, kif ukoll minn siti elettronici ta' 'real estate agents'.**
- (f) Ir-restrizzjonijiet li joħorgu mill-iskemar skont il-pjani lokali u, jew raġunijiet pertinenti oħra;  
**Peres li din il-propjeta tinsab fis-sular ta' isfel u hemm propjetajiet oħra fuqa, għal hekk ma tigiex affetwata mil-pjan lokali tal-Planning Authority.**
- (g) Il-metodu ta' kif waslu għall-valutazzjoni tagħhom;  
**Intuza l-metodu komparabli tax-xiri ta' propjetajiet simili għal din in kwistjoni .**
- (h) Dikjarazzjoni tal-Periti kif ukoll tal-esperti l-oħra involuti fil-valutazzjoni, skont is-subartikolu preċedenti, li ma kellhom l-ebda kunflitt ta' interess fid-data tal-valutazzjoni;  
**Hawn taħt iffirmat tikkonferma li ma hemm l-ebda kunflitt ta' interess li nagħti parir tal-opinjoni tal-valur tal-propjeta, peress li s-sottoskritt jew l-asoċjati tiegħu ma jibbenefikawx mill-istruzzjoni tal-valutazzjoni, għajr il-mizata tal-valutazzjoni.**

Id-dokumentazzjoni u l-kirjiet ta' titoli ma gewx ipprovduti lili. Sa kemm ma jigix innotifikat bil-kontra, nassumu li kull propjeta għandha titolu tajjeb. Nassumu wkoll li d-dokumentazzjoni kollha tingibed b'mod sodisfaċenti u li sa kemm ma jkunx żvelat lilna, m'hemmx restrizzjonijiet, servitujiet skont il-kuntratt tal-bejh. Nirrakkomandaw li d-dipendenza m'għandhiex titqiegħed fuq l-interpretazzjoni tiegħi mingħajr il-verifika min qabel mill-konsulenti legali tiegħek.

### Fatti fuq l-art in kwistjoni

Is-sit huwa pjan terran li għandu kejl ta' circa

Is-sit huwa dar antika li tinsab go sqaq fejn ma jistawx jidhlu karożzi u għanda kejl ta' circa 104.57m<sup>2</sup>.

### Metodologija ta' valutazzjoni għas-sena 2022


Dan isir skont l-istandards ta' valutazzjoni tal-Kamra tal-Periti kif maħruġa fl-2012 għal valutazzjoni tal-bini bbażat fuq il-metodu komparattiv.


Din iż-żona residenzjali ta' Birzebbugia kif ukoll vicin il-bahar, il-propjeta simili għal din in kwistjoni għanda valur kummerċjali fi 2022 ta' €1,670.00/m<sup>2</sup>.

### Konkluzjonijiet u rakkomandazzjoniet

Għaldaqtant qed tigi rakomandata li l-valur tal-propjeta in kwistjoni ikolla valur ta' €175,000.00 (Mija u hamsa u sebghin elf euro).

Din hija bbażata fuq proporzjon tal-valur tal-art fil-vicinanzei.

  
**MELANIE SPITERI**  
Perit Melanie Spiteri  
+356 7953 9511 • melanie@peritms.com  
Triq L Sant, M'Scala - Malta  
B.E. & A. (Hons.), A&CE, MSc (Cons. Tech)

22 AUG 2022  
A&CE M'Scala  
Melanie Spiteri  
Ilum 25 ta' Awwgust 2022  
Doher li Perit Legali / Tekniku:  
Alic Melanie Spiteri: K1486381/MP  
Li wara li ddikjara li thalles l-ammont lillu  
dovut, halef/halfet li qeda/qdlet fedelment  
u onestament l-inkarigu mogħti lillu/ha.  
  
Deputat Registratur

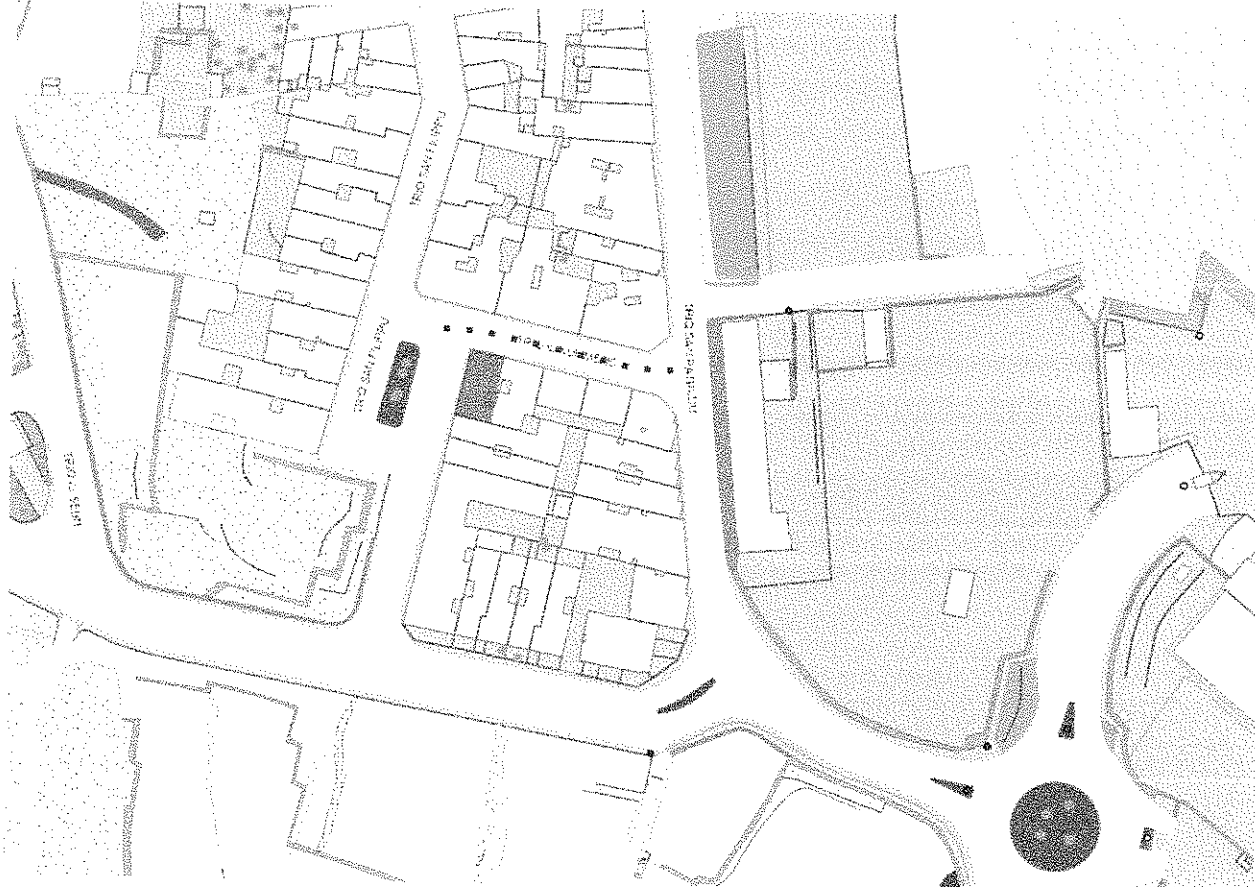
MARJORIE FARRUGIA



Annetti A-1 – Site Plan pre-1968



Annetti A-1 – Site Plan



Annetti B – Ritratt tal-propjeta

---





**PART III  
EIGHTH SCHEDULE**

**Physical Attributes of Immovable Property**

Locality

Address

Total Footprint of Area Transferred \*  sq.mt

**Tick where applicable**  
(Tick one box in each case except where indicated otherwise)

<b>Type of Property</b>	<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 type="checkbox"/> Maisonette	<input type="checkbox"/> Farmhouse
	<input type="checkbox"/> Terraced House	<input checked="" type="checkbox"/> Ground Floor Tenement		
<b>Age of Premises</b>	<input type="checkbox"/> 0-20 years	<input checked="" type="checkbox"/> Over 20 years	<input type="checkbox"/> Pre WW2	
<b>Surroundings</b>	<input type="checkbox"/> Sea View	<input type="checkbox"/> Country View	<input checked="" type="checkbox"/> Urban	
<b>Environment</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Quiet	<input type="checkbox"/> Traffic	<input type="checkbox"/> Entertainment	<input type="checkbox"/> Industrial
<b>State of Construction</b>	<input type="checkbox"/> Shell	<input type="checkbox"/> Semi-finished **	<input checked="" type="checkbox"/> Finished ***	
<b>Level of Finishes</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Good	<input type="checkbox"/> Adequate	<input type="checkbox"/> Poor	
<b>Amenities</b> <i>Tick as many as appropriate</i>	<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
<b>Airspace</b>	<input type="checkbox"/> Ownership of Roof	<input checked="" type="checkbox"/> No Ownership of Roof	<input type="checkbox"/> Shared Ownership	

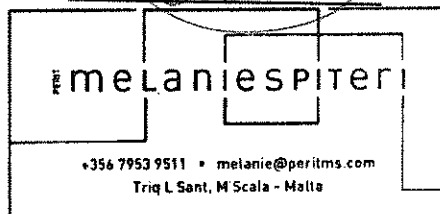
\* Includes all lands and gardens but excludes additional floors, roofs and washrooms  
 \*\* Includes plastering, electricity, plumbing and floor tiles  
 \*\*\* Includes \*\* plus bathrooms and apertures

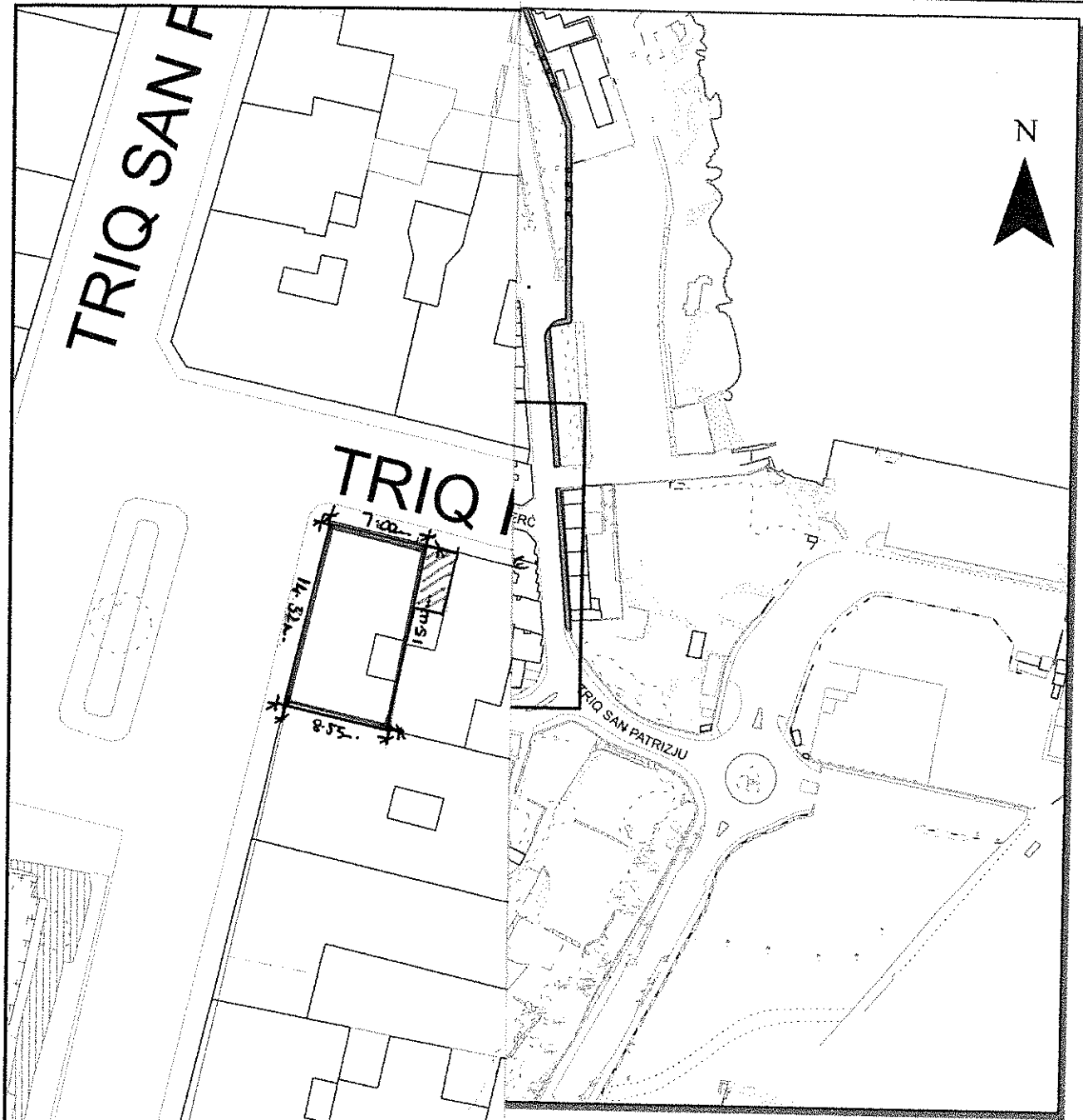
Date: 6/8/2022

Perit's Signature: \_\_\_\_\_

Warrant Number: 630

Rubber Stamp:





0  
10  
20  
30  
40  
50m  
Scale 1:500

Site Plan



**Land Registration Agency**

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

Ownership @ Land Office  
Common parts

Parti min S.S.: **5664**  
Extracted from S.S:

Date: **20/07/2022**  
Date:

Qies (metri kwadri):  
Area (square metres): **104.57m<sup>2</sup>**

Firma ta' l-Applikant:  
Applicant's Signature:

Scale  
0 10 20

**LR 249461**

Dritt imhallas  
Fee Paid

Our Ref: 22135  
 Your Ref: Atti tas-Subasta Nru 30/2022  
 VAT No: MT21485237

18th August 2022

Client's details:  
 Raymond Zammit  
 1, Morning Mist,  
 No 2, Lucienne Flats,  
 Triq il-Kummerc, BBugia

Project: Valuation report for site at 1, Morning Mist, No 2, Lucienne Flats, Triq il-Kummerc, BBugia  
 Subject: Request for payment.

1.0	Architect's fee for the valuation of the property in caption	1.0	€525.00
2.0	Land Registry Plan	1.0	€87.35
		Sub Total	€612.35
		18% VAT on professional fee only	€110.22
		<b>Total</b>	<b>€722.57</b>

Thanking you in anticipation for your cooperation, in settling the amount due.

Perit Melanie Spiteri  
 B.E. & A. (Hons.), A&CE

Perit Melanie Spiteri B E & A, A & CE (Hons.) architect & civil engineer  
 +356 7953 9511 • melanie@peritms.com • Triq L Sant, M'Scala - Malta