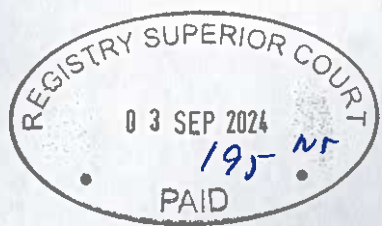


148

**FIL-PRIM AWLA' TAL-QORTI ĊIVILI**

**FL-ATTI TAS-SUBBASTA**

**Numru 45/23**



Bank of Valletta plc (C 2833)

vs

Dr. Ivan Grixti KI 93967M et

**RELAZZJONI**

**TAL-PERIT TEKNIKU**

**A.I.C. DUNCAN MIFSUD**

Data: 29 ta' Awwissu 2024

Rikorrenti: Bank of Valletta p.l.c. (C 2833): 1/5, Misraħ San Ġorġ, Valletta VLT 1190

Intimati: Dr. Ivan Grixti – 35, Flat 5, Triq San Federiku, Valletta.

Sa Carmen Grixti – 69, Arzella, Triq l-Għakrux, Żabbar.

**FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI**

149

**Fl-Atti tas-Subbasta Numru 45/23**

Bank of Valletta plc (C 2833)

vs

Dr. Ivan Grixti KI 93967M et.

**Relazzjoni tal-Perit Tekniku AIC Duncan Mifsud**

Jesponi bir-rispett illi:

**1. PREAMBLU**

Wara rikors għall-mandat ta' qbid fuq hwejjeg immobli tas-socjeta' Bank of Valletta plc:

1.1 Illi in forza ta' sentenza moghtija minn Din l-Onorabbli Qorti fis-16 ta' Mejju 2023 fl-ismijiet: "Bank of Valletta p.l.c. vs Dr. Ivan u Carmen mizzewgin Grixti" – Rikors Ġuramentat numru 59/2020 TA – Onorevoli Mħallef Toni Abela LL.D., l-imsemmija Onorabbli Qorti kkundannat lill-intimati sabiex iħallsu flimkien u *in solidum* bejniethom is-somma ta' mija u sitta u sittin elf, ħames mija u wieħed u tletin ewro u tnejn u ħamsin ċenteżmu (Eur166,531.52) sorte, flimkien mal-ispejjeż tal-kawza u mal-imgħaxijiet ulterjuti mill-20 ta' Jannar 2020 sal-jum tal-pagament effettiv.

1.2 Illi, d-debitu tal-intimati illum jammonta għas-somma ta' mitejn u għoxrin elf, disa' mija u tmienja u ħamsin ewro u erbatax-il ċenteżmu (Eur220,958.14) kwantu għas-somma ta' mija u sitta u sittin elf, ħames mija u wieħed u tletin ewro u tnejn u ħamsin ċenteżmu (Eur166,531.52) sorte, kwantu għas-somma ta' sebgħa u erbgħin elf, disa' mija u erbgħa u għoxrin ewro u seba' ċenteżmi (Eur47,924.07) imgħaxijiet legali sas-7 ta' Awwissu 2023, u kwantu għas-somma ta' sitt elef, ħames mija u żewġt ewro u ħamsa u ħamsin ċenteżmu (Eur6,502.55) spejjeż legali, flimkien mal-imgħaxijiet ulterjuri mit-8 ta' Awwissu 2023 sal-jum tal-pagament effettiv u spejjeż legali oħra.

150

1.1 Illi l-imsemmija intimati jipposjedu s-segweni propjeta' immobiljari u cioe':

- a) Il-flat internament mmarkat bin-numru sitta (6), formanti parti minn blokk ta' flats bin-numru ħamsa u tletin (35) ġewwa Triq San Federiku, Valletta, inkluż sehem minn sittax (1/16) indiviż tal-partijiet komuni tal-imsemmi blokk inkluż l-entrata, l-indana, it-taraġ, u it-tromba tat-taraġ u l-bejt, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu.

kif ukoll

- b) Id-dar bin-numru disgħa u sittin (69), bl-isem 'Arzella' fi Triq l-Għakrux, ix-Xgħajra, Żabbar, sugġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' tlieta u ħamsin Ewro u tmienja u ħamsin ċenteżmu (Eur53.58), u bil-ġustijiet, drittijiet u pertinenzi kollha tagħha kif soġġett għall-kundizzjonijiet kollha msemmija fl-att tal-akkwist datat fl-4 ta' Awwissu, 1983 fl-atti tan-Nutar Jeanette Laferla Saliba. L-imsemmija propjeta' tgawdi u hi soġġetta għas-servitujiet attivi u passivi naxxenti mill-qagħda tagħha.

1.2 Is-soċjeta' esponenti talbet bir-rispett illi, in eżekuzzjoni tal-imsemmija sentenza, din l-Onorabbli Qorti tordna l-ħruġ tal-Mandat ta' Qbid eżekuttiv b'dan illi tordna l-bejgħ in subbasta u tiffissa jum, ħin u lok għall-bejgħ tal-propjetajiet msemmija u dan in sodisfazzjon tal-kreditu tagħha hawn fuq imsemmi. L-Onorabbli Qorti laqgħet it-talba ta' l-esponent u għall-fini tad-deskrizzjoni u valutazzjoni tal-propjetajiet in kwistjoni għoġobha tinnomina lill-esponent Arkitett u Inġinier Ċivili sabiex jaċċedi fuq il-propjetajiet in kwistjoni u jirrelata.

1.3 L-esponent Perit gie mañtur bñala espert fl-atti tal-Mandat ta' Qbid ta' fwejjeq immobli sabiex jagħmel deskrizzjoni ta' dawn il-fondi ndikati fir-rikors promotur u sabiex ifisser il-pizijiet, kirijiet u jeddijiet oħra, sew reali kemm personali, jekk ikun hemm, li għalihom dawn il-fondi jkunu suġġetti, skont l-informazzjoni li jkun ħa mill-kreditur jew mid-debitur.

1.4 In diżimpenju ta' dan l-inkarigu, l-esponent żamm aċċess fuq il-propjeta' fil-Belt Valletta fit-28 ta' Mejju 2024 fil-ħamsa u nofs ta' wara nofsinhar (1730hrs), u aċċess fuq il-propjeta' ta' Haż-Żabbar fid-29 ta' Mejju 2024 fil-ħamsa u nofs ta' wara nofsinhar (1730hrs).

1.5 Illi permezz ta' ittri reġistrati datati 06 ta' Dicembru 2023, 13 ta' Frar 2024 u 16 ta' Mejju 2024 (dok 1A- 1C), u rikorsi datati Dicembru 2023 u 21 ta' Frar 2024 (dok 2A- 2B), is-sidien ta' dawn il-fondi u s-soċjeta' esponenti ġew notifikati bl-aċċessi

1.6 Preżenti għal dawn l-aċċessi kien hemm l-intimati Dr Ivan Grixti (K.I. 93967M) u s-Sa Carmen Grixti (K.I. 314767M) assistiti mill-konsulenti legali tagħhom. Preżenti għall-aċċess tat-28 ta' Mejju 2024 fil-propjeta' tal-Belt Valletta, kien hemm preżenti wkoll l-Arkitett Inġinier Mario Cassar, f'isem is-Sa Carmen Grixti. Rappreżentanti tas-soċjeta' rikorenti ma dehrux għall-aċċessi.

1.7 Illi waqt l-imsemmi aċċessi ttieħdu numru ta' ritratti, kif ukoll qisien tad-diversi ambjenti tal-fondi in kwistjoni (ara dokumenti Dok 4, Dok 5, Dok 7 u Dok 8).

1.8 Illi l-lok tal-fondi, kif ukoll ritratti tal-faċċatta tal-istess fondi qegħdin jiġu annessi ma' dan ir-rapport bñala Dokumenti Dok 3 u Dok 6.

1.9 Għaldaqstant, wara li żamm l-aċċessi msemmija fuq il-propjetajiet fil-mertu ta' din is-subbasta, l-esponent Perit Tekniku hejja deskrizzjoni u valutazzjoni tal-propjeta' kif ġej:

## 2. DESKRIZZJONI U VALUTAZZJONI TAL-PROPJETA'

### 2.1 KARATERISTIĊI ĠENERALI – PIŻIJET U JEDDIJET OHRA

Din il-valutazzjoni tinvolti:

- a) Flat internament mmarkat bin-numru sitta (6), formanti parti minn blokk ta' flats bin-numru ħamsa u tletin (35), ġewwa Triq San Federiku, Valletta, inkluż sehem minn sittax (1/16) indiviż tal-partijiet komuni tal-imsemmi blokk, inkluż l-entrata, l-indana, it-taraġ u t-tromba tat-taraġ u l-bejt, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu. Dan il-flat jinsab fit-tieni sular tal-blokka tal-flats, jiġifieri l-pjan terren, l-ewwel sular u t-tieni sular.
- b) Dar bin-numru disgħa u sittin (69) bl-isem "Arzella" fi Triq l-Għakrux, Haż-Żabbar, suġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' tlieta u ħamsin Ewro u tmienja u ħamsin ċenteżmu (€53.58), u bil-ġustijiet, drittijiet u pertinenzi kollha tagħha kif soġġett għall-kundizzjonijiet kollha msemmija fl-att tal-akkwist datat fl-4 ta' Awwissu, 1983 fl-atti tan-Nutar Jeanette Laferla Saliba. L-imsemmija propjeta' tgawdi u hi soġġetta għas-servitujiet attivi u passivi naxxenti mill-qagħda tagħha.

153

## 2.2 PERMESSI TAL-BINI U REGOLI SANITARJI

### a) 35/6, Triq San Federiku, Valletta.

- (i) Dan il-flat jiffirma parti mill-korp ta' hames flats. Il-binja hija waħda antika u għandha 'l fuq minn mija u ħamsin (150) sena.
- (ii) Għaldaqstant, il-korp bini m'huwiex kopert b'permess tal-bini, iżda nstabu żewġ permessi tal-bini aktar riċenti, cioè' PA 3206/07 *Proposed lift in existing block of residences*, u PA 2847/08 *Proposed erection of balconies at front and rear of second floor flat*, dan tal-aħħar relatat mal-flat 35/5 fl-istess binja.
- (iii) Illi l-fond jinsab fil-konfini tal-lzvilupp, kif ukoll fiż-Zona Urbana ta' Konservazzjoni (UCA) tal-Belt Valletta, hekk kif deskritt fuq il-mappa Valletta *Inset Map 7*, tal-Pjan Lokali tal-Port il-Kbir, 2002.
- (iv) Illi skont l-istess mappa *Valletta Inset Map 7*, tal-Pjan Lokali tal-Port il-Kbir 2002, il-fond huwa sitwat fil-konfini tas-*Secondary Retail Frontage*, tal-Belt Valletta.
- (v) Illi l-fond in kwistjoni huwa indikat fis-*survey sheets* tal-1968 tal-Awtorita' tal-Ippjanar (PA).
- (vi) Illi l-lok u l-madwar jikkonformaw mal-Pjan Lokali relattiv, filwaqt li ma nstabux permessi tal-lzvilupp relatati specifikament mal-flat numru 6, fl-arkivju onlajn tal-Awtorita' tal-Ippjanar.

### b) 69, 'Arzella', Triq l-Għakrux, Haz-Zabbar.

- (i) Dan il-fond jikkonsisti f'*terraced house* ta' żewġ sulari, bl-arja tagħha, mibnija fil-bidu tas-snin tmenin.
- (ii) Illi l-fond jinsab fil-konfini tal-Iżvilupp, hekk kif deskritt fuq il-mappa numru ZA1\_Zabbar (*Urban North*) Policy Map, tal-Pjan Lokali Għan-Nofsinhar ta' Malta, 2006.
- (iii) Illi skont il-mappa numru ZA3\_Zabbar (*Urban North*) Building Heights, tal-Pjan Lokali Għan-Nofsinhar ta' Malta, 2006, il-fond huwa sitwat fil-konfini tal-iżvilupp ta' tliet sulari u *semi-basement*.
- (iv) Illi l-lok u l-madwar jikkonformaw mal-Pjan Lokali relattiv, filwaqt li ma nstabux permessi tal-Iżvilupp fl-arkivju onlajn tal-Awtorita' tal-Ippjanar.

## 2.3 KARATTERISTIĊI W STIMA - DESKRIZZJONI TAL-FONDI

### 2.3.1 35/6, Triq San Federiku, Valletta.

- a) Illi l-fond bin-numru 35, flat internament immarkat numru 6, fi Triq San Federiku, Valletta, jikkonsisti fi flat fuq it-tieni sular formanti parti minn korp ta' flats, inkluż sehem minn sittax (1/16) indiviż tal-partijiet komuni tal-imsemmi blokk, inkluż l-entrata, l-indana, it-taraġ u t-tromba tat-taraġ u l-bejt, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu.

b) Illi l-fond għandu faċċata fuq Triq San Federiku ta' ċirka 8.5 metri (imkejlja internament) 155

c) Illi l-internal floor area tammonta għal ċirka 78 metri kwadri,

d) Illi l-fond jinsab imqassam hekk kif ġej deskritt:

(i) Bieb li mit-triq jagħti aċċess għall-intrata tal-blokka li tiegħu d-dawl minn loġġ inkorporat fl-istess bieb. Il-bieb tal-binja jinsab żewġ tarġiet 'il fuq mil-livell tat-triq ta' quddiem il-binja.

(ii) Illi l-intrata msemmija f'sub-paragrafu (i) għandha kejl ta' 1.8 metri b'4.4 metri u għoli ta' 3.6 metri. Din l-imsemmija intrata tagħti aċċess għat-tromba tat-taraġ tal-istess binja. Il-flat sugġett għal dan ir-rapport jinsab fuq it-tieni sular tal-istess binja.

(iii) Illi t-tromba tat-taraġ imsemmija f'sub-paragrafu (ii) għandha kejl ta' 3.2 metri b'4.1 metri, u sservi wkoll għall-kumplement tal-blokka, li jinkludi l-fond sugġett għal dan ir-rapport, kif ukoll għall-bejt sovrappost l-istess binja.





**Dehra mill-ajru tal-fond**  
Sors: Google Earth

- (iv) Illi t-taraġ imsemmi f'sub-paragrafu (iii) jagħti għall-indani li jinsabu fuq l-ewwel u t-tieni sular, liema indana fuq it-tieni sular tagħti aċċess għal *ante-room* li ghandha tliet bibien interni: (i) bieb li jagħti għal propjeta' ta' terzi mhux sugġett għal dan ir-rapport; (ii) bieb ieħor internament immarkat numru 6, sugġett għall-fond relatat ma' dan ir-rapport; (iii) kif ukoll bieb li jagħti direttament għall-kamra tas-sodda tal-fond numru 6, liema kamra tas-sodda hija deskritta f'sub-paragrafu (xi) aktar 'l isfel.

- (v) Illi l-bieb internament immarkat numru 6 imsemmi f'sub-paragrafu (iv) jagħti direttament għal *dining/living*. Din il-kamra għandha kejl ta' 3.97 metri b'4.28 metri u m'għandhiex twieqi għal barra.
- (vi) Illi mill-*dining/living* imsemmija f'sub-paragrafu (v), hemm aċċess għal kuritur li bħalissa huwa maqsum b'ħajt tal-*gypsum*, u jikkonsisti f'*ante room* u *kitchenette*.
- (vii) Illi l-*ante room* imsemmija f'sub-paragrafu (vi) għandha kejl ta' 0.99 metri b'1.93 metri, u għandha tieqa għal fuq bitħa nterna komuni.
- (viii) Illi l-*kitchenette*, imsemmija f'sub-paragrafu (vi) għandha kejl ta' 0.99 metri b'1.9 metri, u m'għandhiex tieqa għal barra.
- (ix) Illi mill-*kitchenette* imsemmija f'sub-paragrafu (vi) hemm aċċess għall-kamra bil-faċilitajiet sanitarji. Din il-kamra bil-faċilitajiet sanitarji, għandha kejl ta' 1.05 metri b'2.3 metri, u għandha tieqa għal fuq l-istess bitħa nterna komuni msemmija f'sub-paragrafu (vii).
- (x) Illi mid-*dining/living* imsemmija f'sub-paragrafu (v), hemm aċċess għall-kamra tal-istudju. Din il-kamra tal-istudju għandha kejl intern ta' 4.45 metri b' 4.29 metri, b'faċċata u tieqa għal fuq Triq San Federiku.
- (xi) Illi mill-kamra tal-istudju msemmija f'sub-paragrafu (x) hemm aċċess għall-kamra tas-sodda. Din il-kamra tas-sodda għandha kejl intern ta' 4.33 metri b'4.45, b' faċċata u żewġ itwieqi li jagħtu għal fuq Triq San Federiku. Din il-kamra tas-sodda għandha wkoll bieb separat li jagħti direttament għal *ante-room* desritta f'sub-paragrafu (iv).

158

(xii) Illi l-fond huwa desritt grafikament fi skizz, fid-dokument anness dok  
4.

(e) Illi l-fond huwa fi stat komplut (*finished*) u abitabli.

(f) Illi l-finituri tal-fond jikkonsistu hekk kif ġej:

(i) internament, l-art tal-fond hija ċċangjata b'madum tat-tip travertine, filwaqt li l-kamra tal-istudju u l-kamra tas-sodda huma ċċangjati b'madum taċ-ċeramika fuq stil *parquet*. Il-kamra bil-faċilitajiet sanitarji u l-kuritur huma ċċangjati biċ-ċeramika.

(ii) il-ħitan tal-kamra bil-faċilitajiet sanitarji huma wkoll iċċangjati biċ-ċeramika.

(iii) l-aperturi esterni tal-fond li jagħtu għal fuq il-faċċati huma tal-injam, filwaqt li l-aperturi nterni huma wkoll tal-injam.

(iv) Il-ħitan interni huma miżbugħa bil-*waterpaint*, filwaqt li l-faċċata tal-fond hija fuq il-ġebbla tal-franka.

(v) Illi l-finituri huma fi stat sodisfaċenti.

(g) Illi s-servizzi bħad-dawl, ilma u dranaġġ huma preżenti u funzjonabbli.

(h) Illi l-fond huwa fornut bl-arja kkundizzjonata.

- (i) Illi fid-data tal-ispezzjoni, fil-blokka ta' flats ma kienx hemm installazzjoni ta' lift.
- (j) Illi l-kostruzzjoni tal-fond jikkonsisti minn ħitan tal-ġebbla tal-franka u l-kostruzzjoni tal-fond tinsab fi stat tajjeb ta' manutenzjoni.
- (k) Illi s-soqfa huma bix-xorok u travi tal-hadid midfunin.
- (l) Illi minn spezzjoni viżwali ma ġewx innutati ħsarat strutturali fl-imsemmi fond.

2.3.2 69, 'Arzella', Triq l-Għakrux, Haż-Żabbar.

- a) Illi l-fond bin-numru 69, 'Arzella, Triq l-Għakrux, Haż-Żabbar jikkonsisti f'*terraced house* fuq żewġ sulari, bl-arja tagħha.
- b) Illi l-fond għandu faċċata ta' ċirka 7.4 metri (imkejla internament) fuq Triq l-Għakrux.
- c) Illi l-fond jinsab f'żona u triq residenzjali moderna f'Haż-Żabbar.
- d) Illi l-fond inbena fis-snin tmenin, u għaldaqstant għandu madwar erbgħin (40) sena.
- e) Illi l-*usable floor area* internament fil-pjan terran tammonta għal ċirka 141 metru kwadri, u ċirka 114 metru kwadri fuq l-ewwel sular.
- f) Illi l-*footprint area* tal-fond in kwistjoni tammonta għal ċirka 195 metru kwadru.
- g) Illi l-fond jinsab imqassam hekk kif ġej deskritt:



Dehra mill-ajru tal-fond  
Sors: Google Earth

### Pjan Terran

- (i) Mit-triq għandek aċċess għal *front garden* tal-fond, liema *front garden* għandu fond ta' ċirka 3 metri.
- (ii) Illi mill-*front garden* imsemmi f'sub-paragrafu (i) għandek aċċess għal bieb prinċipali tal-fond, kif ukoll għal bieb tal-garaxx tal-istess fond.
- (iii) Illi l-bieb prinċipali tal-fond jagħti direttament għall-intrata tal-istess fond. Din l-intrata għandha kejl ta' ċirka 3.2 metri b'4.3 metri.
- (iv) Illi mill-intrata deskritta f'sub-paragrafu (iii) hemm bieb intern li jagħti għall-garaxx, liema garaxx għandu aċċess separat mit-triq, hekk kif deskritt f'sub-paragrafu (ii). Il-garaxx għandu kejl ta' ċirka 6.8 metri b'3.98 metri.

- (v) Illi intrata deskritta f'sub-paragrafu (iii) taghti għall-kuritur. Dan il-kuritur għandu kejl ta' ċirka 13.8 metri b'3.2 metri.
- (vi) Illi mill-kuritur deskritt f'sub-paragrafu (v), hemm aċċess għal kamra tal-pranzu. Din il-kamra tal-pranzu għandha kejl ta' ċirka 4.0 metri b'4.7 metri u għandha tieqa għal fuq bitħa nterna deskritta aktar 'l isfel f'sub-paragrafu (x).
- (vii) Illi l-istess kuritur deskritt f'sub-paragrafu (v) jagħti aċċess għall-kamra bil-faċilitajiet sanitari (1.9 metri b'3.2 metri) u l-kċina/kamra tal-ikel (3.7 metri b'7.4 metri).
- (viii) Illi l-kamra bil-faċilitajiet sanitari msemija f'sub-paragrafu (vii) għandha tieqa għal fuq il-bitħa nterna msemija aktar 'l isfel f'sub-paragrafu (x).
- (ix) Illi l-kċina/kamra tal-ikel imsemija f'sub-paragrafu (vii) għandha bieb għal fuq il-bitħa nterna deskritt f'sub-paragrafu (x), kif ukoll bieb u tieqa għal fuq il-bitħa tal-fond deskritta aktar 'l isfel f'sub-paragrafu (xi).
- (x) Illi mill-kċina/kamra tal-ikel imsemija f'sub-paragrafu (vii) hemm aċċess dirett għall-bitħa nterna. Din il-bitħa nterna għandha kejl ta' 3.0 metri b'1.9 metri.
- (xi) Illi mill-kċina/kamra tal-ikel imsemija f'sub-paragrafu (vii) hemm aċċess għall-bitħa tal-fond. Il-bitħa tal-fond għandha kejl ta' ċirka 7.4 metri b'3.0 metri.

- (xii) Illi l-intrata msemija f'sub-paragrafu (iii) hemm aċċess bit-taraġ li jagħti għall-indana li tinsab fuq l-ewwel sular tal-fond.
- (xiii) Illi minn din l-istess indana hemm aċċess dirett għal terrazzin li qiegħed fuq wara tal-fond, u li jagħti għal fuq il-bitħa msemija f'sub-paragrafu (xi). It-terrazzin in kwistjoni għandu kejl ta' ċirka 7.4 metri b'3.7 metri.
- (xiv) Illi mit-terrazzin imsemmi f'sub-paragrafu (xiii) hemm taraġ għal apert, li jagħti għal fuq il-bejt tal-fond.
- (xv) Illi mill-indana tat-taraġ imsemija f'sub-paragrafu (xii) hemm aċċess għal kuritur li għadu wisa' ta' ċirka 1.5 metri.
- (xvi) Illi mill-kuritur imsemmi f'sub-paragrafu (xv) hemm aċċess għall-kamra bil-facilitajiet sanitarji. Din il-kamra bil-facilitajiet sanitarji għandha kejl ta' 1.9 metri b'3.2 metri, u għandha tieqa li tagħti għal fuq il-bitħa nterna deskritta f'sub-paragrafu (x).
- (xvii) Illi mill-istess kuritur imsemmi f'sub-paragrafu (xv) hemm ukoll aċċessi separati għat-tlett ikmamar tas-sodda: il-kamra tas-sodda prinċipali; il-kamra tas-sodda 02; u kamra tas-sodda 03.
- (xviii) Illi l-ikmamar tas-sodod 02 u 03 huma aċċessibli minn indana ta' kejl ċirka 1.9 metri b'3.2 metri.
- (xix) Illi l-kamra tas-sodda prinċipali msemija f'sub-paragrafu (xvii) għandha kejl ta' ċirka 4.0 metri b'4.7 metri, u għandha tieqa għal fuq il-bitħa nterna deskritta f'sub-paragrafu (x).

- (xx) Illi l-kamra tas-sodda 02 imsemmija f'sub-paragrafu (xvii) għandha kejl ta' 6.98 metri b'3.98 metri. Din il-kamra tas-sodda għandha gallarija miftuħa tal-ġebel għal fuq it-triq.
- (xxi) Illi l-kamra tas-sodda 03 imsemmija f'sub-paragrafu (xvii) għandha kejl ta' 3.2 metri b'3.7 metri u għandha gallarija magħluqa tal-ġebel għal fuq it-triq. Il-fond ta' din il-gallarija magħluqa huwa ta' cirka 1.07 metri.

#### It-Tieni Sular

- (xxii) Illi mit-terrazzin imsemmi f'sub-paragrafu (xiii), hemm aċċess bit-taraġ miftuħ għal fuq il-bejt.
- (xxiii) Illi l-bejt għandu daqs ta' cirka 105 metri kwardi.
- h) Illi l-fond huwa deskritt grafikament fi skizz, fid-dokument anness **dok 7**.
- i) Illi l-fond huwa fi stat komplet (*finished*) u abitabli, għalkemm jeħtieġ xogħolijiet ta' manutenzjoni.
- j) Illi l-finituri tal-fond jikkonsistu hekk kif ġej:
  - (i) L-art tal-fond hija ċċangjata biċ-ċeramika, filwaqt li l-art tal-garaxx u l-bitħa huma ċċangjati bil-madum tat-tip terrazzo.
  - (ii) Kemm l-art kif ukoll il-ħitan tal-kmamar bil-facilitajiet sanitarji msemmija f'sub-paragrafi (vii) u (xvi) huma ċċangjati biċ-ċeramika.



- (iii) L-aperturi, kemm daww interni kif ukoll daww esterni, huma tal-*aluminium*.
- (iv) Illi l-ħitan interni huma miżbugħa bil-*waterpaint*, filwaqt li l-faċċata hija fuq il-gebla tal-franka.
- (v) Illi l-finituri huma fi stat sodisfaċenti, għalkemm jeħtiegu xi xogħolijiet.
- k) Illi s-servizzi bħad-dawl, ilma u dranaġġ huma preżenti u funzjonabbli.
- l) Illi l-fond huwa fornut bl-arja kkundizzjonata.
- m) Illi l-kostruzzjoni tal-fond, li tinsab fi stat aċċettabli ta' manutenzjoni, tikkonsisti minn ħitan tal-gebla tal-franka.
- n) Illi is-soqfa tal-fond huma tal-konkrit rinfurzat.
- o) Illi għal xi soqfa tal-konkors li jeħtiegu attenzjoni, minn spezzjoni viżwali ma għewx innutati ħsarat strutturali kbar fl-imsemmi fond.

## 2.4 VALUTAZZJONI TAL-PROPJETAJIET

2.4.1 Illi l-esponent ħa konjizzjoni tal-proċess odjern u kkonsidra il-fatturi kollha relatati mal-fond illi jinkludu fost l-oħrajn it-tip, il-lok, kif ukoll il-kundizzjoni tal-istess fondi.

2.4.2 Illi l-esponent addotta il-“comparison method”<sup>1</sup> bħala metodu sabiex wasal għall-istima<sup>2</sup> tal-propjetajiet immobbli skond l-inkarigu tiegħu.

2.4.3 Wara li ħa in konsiderazzjoni l-kobor u l-pożizzjoni tal-propjetajiet in kwistjoni, il-kundizzjoni strutturali tagħhom, xi servitu' stabbiliti u ċirkostanzi oħra kollha relattivi, jistma' l-imsemmija propjeta' kif deskritti hawn fuq, għall-ammont ta':

- a) **Tliet Mija u Ħamsa u Għoxrin Elf Ewro (€325,000)** fir-rigward tal-fond numru 35/6, Triq San Federiku, Valletta; u
- b) **Ħames Mija u Ħamsa u Tmenin Elf Ewro (€585,000)** fir-rigward tal-fond numru 69, 'Arzella' Triq l-Għakrux, Haż-Żabbar.

### 3. NOTAMENTI

2.5 Dan ir-rapport huwa intiż għall-użu indikat hawn fuq biss. L-esponent ma jistax jaċċetta l-ebda responsabbiltà jekk dan ir-rapport jiġi wżat għal skop oltre' dak indikat.

2.6 Il-binja ġiet spezzjonata b'mod viżiv biss. Dawk il-partijiet tal-propjetajiet li huma mgħottijin jew li m'hemmx aċċess għalihom ma ġewx spezzjonati u dawn il-partijiet huma meqjusa li jinsabu f'kundizzjoni tajba.

<sup>1</sup> Il-“comparison method” huwa metodu ta' evalwazzjoni ta' propjeta' immobbli li jqabbel propjetajiet oħra b'karatteristiċi simili li jkunu recentement mibjugħa. Il-metodu jqis, fost fatturi oħrajn, l-effett li l-karatteristiċi individwali jkollhom fuq il-valur tal-propjeta' globali.

<sup>2</sup> Market value: “The estimated amount for which the property should exchange of the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after property marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.” European Valuation Standards 2009, TEGOVA.

2.7 Dan ir-rapport ma jistax jiġi interpretat li jikkonferma l-istabbiltà u l-integrità tal-istruttura u l-binja.

2.8 Illi fid-data tal-valutazzjoni, l-esponent ma kellux konflitt ta' interess sabiex jagħmel dan l-inkarigu.

### 3 SUMMARJU TA' L-ISTIMI

Deskrizzjoni tal-propjeta'	Stima
35/6, Triq San Federiku, Valletta	€325,000
69, 'Arzella', Triq l-Ghakrux, Zabbar.	€585,000
<b>Totali</b>	<b>€910,000</b>

Daqstant għandu l-unur illi jissottometti l-esponent għas-savju konsiderazzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti.

03 SEP 2024  
Illum.....

Ippreżentata mill-Dr. Duncan Mifsud

B/bla dok. .... dokumenti

(11)

PL Carina Abdilla  
Deputat Registratur

AIC Duncan Mifsud - Perit Tekniku

14, Triq il-Gross, Marsaskala

29 ta' Awwissu 2024

ARA WAKA →

167

4. DOKUMENTI MEHMUZA MA' DIN IR-RELAZZJONI

Riferenza tad-dokument	Deskrizzjoni tad-dokument	Pagna
Dok 1A – 1C	Dokumenti relatati man-notifiki tal-aċċessi.	21 - 23
Dok 2A – 2B	Kopji tar-Rikorsi biex jiġi estiż iż-żmien.	24 - 25
<u>35/6, Triq San Federiku, Valletta.</u>		
Dok 3	Ritratt tal-faċċata u <i>site plan</i> .	26
Dok 4	Pjanta eżistenti tal-fond.	27
Dok 5	Ritratti nterni tal-fond.	28 - 30
<u>69, 'Arzella', Triq I-Għakrux, Haż-Żabbar.</u>		
Dok 6	Ritratt tal-faċċata u <i>site plan</i> .	31
Dok 7	Pjanta eżistenti tal-fond.	32
Dok 8	Ritratti nterni tal-fond.	33 - 35

Ilum 21 ta' Novembru 2021  
 "Deher il-Perit Loġali / Tekniku"  
 AK-Doccam Nifsud K1225473M  
 Li wara li ddikjara li thallas ~~l-istess~~ ~~l-istess~~ ~~l-istess~~  
 dovut, halef/halfet li qada/qdlet fedelment  
 u onestament l-inkarigu inoġġi jilu/ha.  
  
 Deputat Registratur  
 MARLENE FARRUGIA



168

VAT Reg. No. MT 1407 - 0316

Rif tagħna: dm23514

Dr Ivan Grixti et  
35, Flat 5,  
Triq San Federiku,  
Valletta

06 ta' Diċembru 2023

Rif: **Subbasta Nru. 45/2023**

B'referenza għal kawża suċitata, gentilment ninfirmakom li ser jinżamm aċċess fil-propjeta' segwenti:

- **35, Flat 6, Triq Federiku, Valletta**

Dan l-aċċess ser jinżamm fid-data u l-ħin sugwenti:

- **It-Tnejn 18 ta' Diċembru 2023 fil-1100hrs (fil-ħdax ta' filgħodu).**

Tislijiet,

Perit Duncan Mifsud  
B.E. & A.(Hons.), M.Sc., A&CE.

DOK'IA



169

VAT Reg. No. MT 1407 – 0316

Rif tagħna: dm23514

Sa Carmen Grixti et  
69, Arzella,  
Triq I-Għarkux,  
Żabbar

06 ta' Diċembru 2023

Rif: **Subbasta Nru. 45/2023**

B'referenza għal kawża suċitata, gentilment ninfirmakom li ser jinżamm aċċess fil-propjeta' segwenti:

- **69, Arzella, Triq I-Għarkux, ix-Xgħajra, Żabbar**

Dan l-aċċess ser jinżamm fid-data u l-ħin sugwenti:

- **It-Tnejn 18 ta' Diċembru 2023 fil-1330hrs (fis-siegħa w nofs ta' wara nofsinhar).**

Tislijiet,

Perit Duncan Mifsud  
B.E. & A.(Hons.), M.Sc., A&CE.

Rif tagħna: dm23514

Dr Ivan Gixti et  
35, Flat 5,  
Triq San Federiku,  
Valletta

13 ta' Frar 2024

**Rif: Subbasta Nru. 45/2023**

B'referenza għal kawża suċitata, ġentilment ninfurmakom li ser jinżamm aċċess fil-propjeta' segwenti:

- **35, Flat 6, Triq Federiku, Valletta**

Dan l-aċċess ser jinżamm fid-data u l-ħin sugwenti:

- **L-Erbgħa 21 ta' Frar 2024 fil-1100hrs (fil-ħdax ta' filgħodu).**

Tislijiet,

**Perit Duncan Mifsud**  
B.E. & A.(Hons.), M.Sc., A&CE.



171

VAT Reg. No. MT 1407 – 0316

Rif tagħna: dm23514

Sa Carmen Grixti et  
69, Arzella,  
Triq l-Għarkux,  
Żabbar

13 ta' Frar 2024

Rif: **Subbasta Nru. 45/2023**

B'referenza għal kawża suċitata, gentilment ninfurmakom li ser jinżamm aċċess fil-propjeta' segwenti:

- **69, Arzella, Triq l-Għarkux, ix-Xgħajra, Żabbar**

Dan l-aċċess ser jinżamm fid-data u l-hin sugwenti:

- **L-Erbgħa 21 ta' Frar 2024 fid-0900hrs (fid-disgħa ta' filgħodu).**

Tislijiet,

Perit Duncan Mifsud  
B.E. & A.(Hons.), M.Sc., A&CE.





Rif tagħna: dm23514

Dr Ivan Grixti et  
35, Flat 5,  
Triq San Federiku,  
Valletta

16 ta' Meju 2024

**Rif: Subbasta Nru. 45/2023**

B'referenza għal kawża suċitata, ġentilment ninfurmakom li ser jinżamm aċċess fil-propjeta' segwenti:

- **35, Flat 6, Triq Federiku, Valletta**

Dan l-aċċess ser jinżamm fid-data u l-ħin sugwenti:

- **It-Tlieta 28 ta' Meju 2024 fil-1730hrs (fil-ħamsa u nofs ta' wara nofsinhar).**

Tislijiet,

Perit Duncan Mifsud  
B.E. & A.(Hons.), M.Sc., A&CE.

173



VAT Reg. No. MT 1407 – 0316

Rif tagħna: dm23514

Sa Carmen Grixti et  
69, Arzella,  
Triq l-Għarkux,  
Żabbar

16 ta' Meju 2024

**Rif: Subbasta Nru. 45/2023**

B'referenza għal kawża suċitata, gentilment ninfurmakom li ser jinżamm aċċess fil-propjeta' segwenti:

- 69, Arzella, Triq l-Għarkux, ix-Xgħajra, Żabbar

Dan l-aċċess ser jinżamm fid-data u l-ħin sugwenti:

- L-Erbgħa 29 ta' Meju 2024 fil-1730hrs (fil-ħamsa u nofs ta' wara nofsinhar).

Tislijiet,

Perit Duncan Mifsud  
B.E. & A.(Hons.), M.Sc., A&CE.

Fil-Prim Awla' tal-Qorti Ċivili

174

Fl-Atti tas-Subbasta Nru: 45/23 fl-ismijiet

Bank of Valletta plc C 2833

vs

Dr Ivan Grixti KI 93967M et

**Rikors tal-Perit Duncan Mifsud ID 225473(M)****Jesponi bir-rispett:**

Illi l-Perit rikorrenti gie maħtur bħala espert minn din l-Onorabbli Qorti fl-atti tal-Mandat ta' Qbid ta' Hwejjeg Immobbli hawn fuq imsemmi sabiex jispezzjona l-fondi 'Arzella', Triq l-Għarkux, Żabbar u 35/Flat 6, fi Triq San Federiku, Valletta, u jipprepara rapport dettaljat dwar dawn l-istess fondi.

Illi sabiex iwettaq dan l-inkarigu mogħti lilu huwa nforma lis-Sinjuri Ivan u Carmen Grixti permezz ta' ittri reġistrati bid-dati u l-ħin tal-aċċessi. L-aċċessi kienu skedati għat-Tnejn 18 ta' Diċembru 2023 fil-ħdax ta' filgħodu (fond fi Triq San Federiku, Valletta) u fis-siegħa u nofs ta' wara nofsinhar (fond fi Triq l-Għarkux, Żabbar).

Illi fil-11 ta' Diċembru 2023 hu rċieva imejl minghand l-Avv. Evelyn Caruana Demajo f'isem il-klijenta tagħha (ara dokument anness 'DM1'), fejn gie nfurmat illi kien gie pprezentat rikors sabiex ma jsirx il-bejgħ tal-fond *Arzella*, Triq l-Għarkux, Żabbar.

Illi sussegwentament fil-15 ta' Diċembru 2023, hu rċieva imejl oħra minghand l-Avv. Evelyn Caruana Demajo (ara dokument anness 'DM2'), fejn fiha gie nfurmat illi ddaħħal rikors ieħor fil-proċess tal-kawża, sabiex il-klijenta tagħha tingħata d-dritt, flimkien mal-perit tal-fiducja tagħha, għall-aċċess fil-fond fi Triq San Federiku, Valletta.

Illi fl-istess rikors tal-15 ta' Diċembru 2023, kien intalab ukoll sabiex is-sottoskritt jiġi mitlub minn din l-Onorabbli Qorti sabiex jagħmel il-pjanta tal-post u jieħu r-ritratti tal-ambjenti kollha tal-fond, apparti l-valutazzjoni.

175

Illi fid-dawl ta' dawn iż-żewġ rikorsi, l-aċċessi skedati għat-Tnejn 18 ta' Diċembru 2023 kienu ġew sospiżi sakemm jingħata d-digriet f'dan ir-rigward minn din l-Onorabbli Qorti.

Għaldaqsant sakemm jiġu deġratati iż-żewġ rikorsi imsemmija, il-Perit rikorrenti qiegħed jissottometti t-talba quddiem din l-Onorabbli Qorti sabiex jingħata aktar żmien biex jippreżenta r-rapport dettaljat tiegħu.

Tant għandu l-esponent x'jissottometti għal wisq akbar savju gudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti

Perit Duncan Mifsud  
14, Triq il-Gross, Marsaskala  
[peritmifsud@gmail.com](mailto:peritmifsud@gmail.com)

Fil-Prim Awla' tal-Qorti Ċivili

Fl-Atti tas-Subbasta Nru: 45/23 fl-ismijiet

Bank of Valletta plc C 2833

vs

Dr Ivan Grixti KI 93967M et

**Rikors tal-Perit Duncan Mifsud ID 225473(M)****Jesponi bir-rispett:**

Illi l-Perit rikorrenti gie maħtur bħala espert minn din l-Onorabbli Qorti fl-atti tal-Mandat ta' Qbid ta' Hwejjeg Immobbli hawn fuq imsemmi sabiex jispezzjona l-fondi 'Arzella', Triq l-Għakrux, Żabbar u 35/Flat 6, fi Triq San Federiku, Valletta, u jipprepara rapport dettaljat dwar dawn l-istess fondi.

Illi sabiex iwettaq dan l-inkarigu mogħti lilu huwa nforma lis-Sinjuri Ivan u Carmen Grixti permezz ta' ittri registrati bid-dati u l-ħin tal-aċċessi. L-aċċessi kienu skedati għat-Tnejn 18 ta' Diċembru 2023 fil-ħdax ta' filgħodu (fond fi Triq San Federiku, Valletta) u fis-siegħa u nofs ta' wara nofsinhar (fond fi Triq l-Għarkux, Żabbar).

Illi fil-11 ta' Diċembru 2023 hu rċieva imejl minghand l-Avv. Evelyn Caruana Demajo f'isem il-klijenta tagħha fejn gie nfurmat illi kien gie pprezentat rikors sabiex ma jsirx il-bejgħ tal-fond *Arzella*, Triq l-Għakrux, Żabbar.

Illi sussegwentament fil-15 ta' Diċembru 2023, hu rċieva imejl oħra minghand l-Avv. Evelyn Caruana Demajo, fejn fiha gie nfurmat illi ddaħħal rikors ieħor fil-proċess tal-kawża, sabiex il-klijenta tagħha tingħata d-dritt, flimkien mal-perit tal-fiduċja tagħha, għall-aċċess fil-fond fi Triq San Federiku, Valletta.

Illi fl-istess rikors tal-15 ta' Diċembru 2023, kien intalab ukoll sabiex is-sottoskritt jiġi mitlub minn din l-Onorabbli Qorti sabiex jagħmel il-pjanta tal-post u jieħu r-ritratti tal-ambjenti kollha tal-fond, apparti l-valutazzjoni.

Illi fid-dawl ta' dawn iż-żewġ rikorsi, l-aċċessi skedati għat-Tnejn 18 ta' Diċembru 2023 kienu ġew sospiżi sakemm jingħata d-digriet f'dan ir-rigward minn din l-Onorabbli Qorti.

Illi għaldaqstant, sakemm jiġu deġratati iż-żewġ rikorsi msemmija, l-Perit rikorrenti daħħal rikors datat 11 ta' Jannar, quddiem din l-Onorabbli Qorti sabiex jingħata aktar żmien biex jipprezenta r-rapport dettaljat tiegħu.

Illi permezz ta' digriet datat 9 ta' Frar 2024, wara li rat ir-rikors tar-rikorrenti datat 11 ta' Jannar 2024, din l-Onorabbli Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrenti u tat żmien lill-Perit rikorrenti sa l-aħħar ta' Frar 2024 biex jirredigi r-rapport.

Illi mmedjatament il-Perit rikorrenti nforma lill-partijiet b'ittri registrati (dokumenti annessi Dok 'A' u Dok 'B') li l-aċċessi fil-fondi in kwistjoni kienu se jinżammu nhar l-Erbgħa 21 ta' Frar 2024.

Illi l-aċċess fil-każ tal-fond, 'Arzella' numru 69 fi Triq l-Għakrux, Żabbar kien ser jinżamm fid-disgħa ta' filgħodu, filwaqt li l-aċċess fil-fond numru 35, Flat 6 fi Triq San Federiku, Valletta kien ser jinżamm fil-ħdax ta' filgħodu.

Illi l-Perit rikorrenti nforma wkoll lis-Socjeta' Bank of Valletta plc b'dawn l-aċċessi permezz tal-ittra elettronika (Dok 'C').

Illi illum l-Erbgħa 21 ta' Frar 2024, hu mar fuq il-post fi Triq l-Għakrux, Żabbar, iżda minkejja li ħabbat diversi drabi ma fetaħlu ħadd.

Illi għal dan l-aċċess ipprezenta ruħu Dr Ivan Grixti.

Illi Dr Ivan Grixti nforma lill-Perit rikorrenti illi l-parir legali li kellu kien illi jekk ma jsirx l-aċċess tal-fond fi Triq l-Għakrux, Żabbar, hu m'għandhux jagħti aċċess għall-fond fi Triq San Federiku, Valletta, u għaldaqstant l-aċċess fil-fond fi Triq San Federiku, Valletta ma setax isir.

Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan kollu, partikolarment għall-fatt illi l-Perit rikorrenti ma tħalliex iwettaq l-inkarigu mogħti lil minn din l-Onorabbli Qorti, qiegħed jinforma b'dan kollu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tikkonsidra tiegħu dawk l-azzjonijiet kollha meħtieġa fiċ-ċirkostanzi.

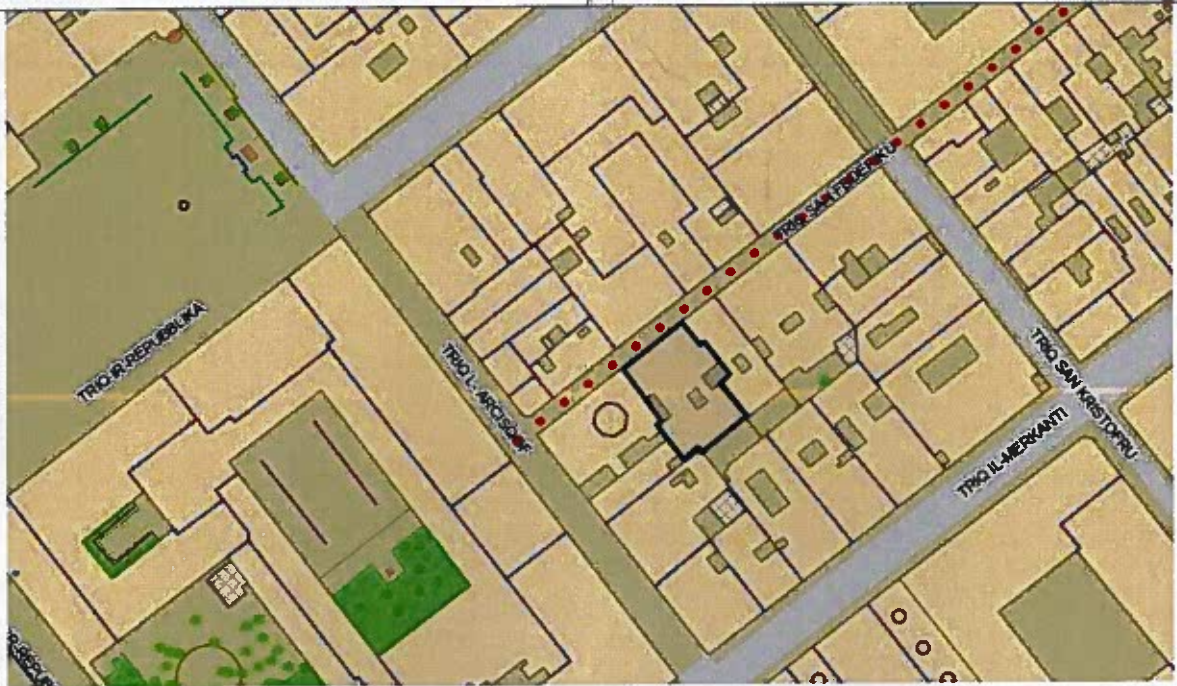
In oltre', l-Perit rikorrenti qiegħed umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tagħtih direzzjoni tant biex hu jkun jista' jittempra ruħu ma' din id-direzzjoni.

Tant għandu l-esponenti x'jissottometti għal wisq akbar savju ġudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti

Perit Duncan Mifsud  
14, Triq il-Gross, Marsaskala  
[peritmifsud@gmail.com](mailto:peritmifsud@gmail.com)  
21 ta' Frar 2024

179

Dok 3



Požizzjoni tal-fond

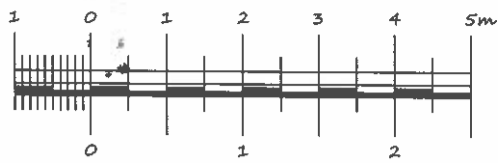
Sors: <https://pamapservers.pa.org.mt/> (sit aċċesat fid-29/08/2024)



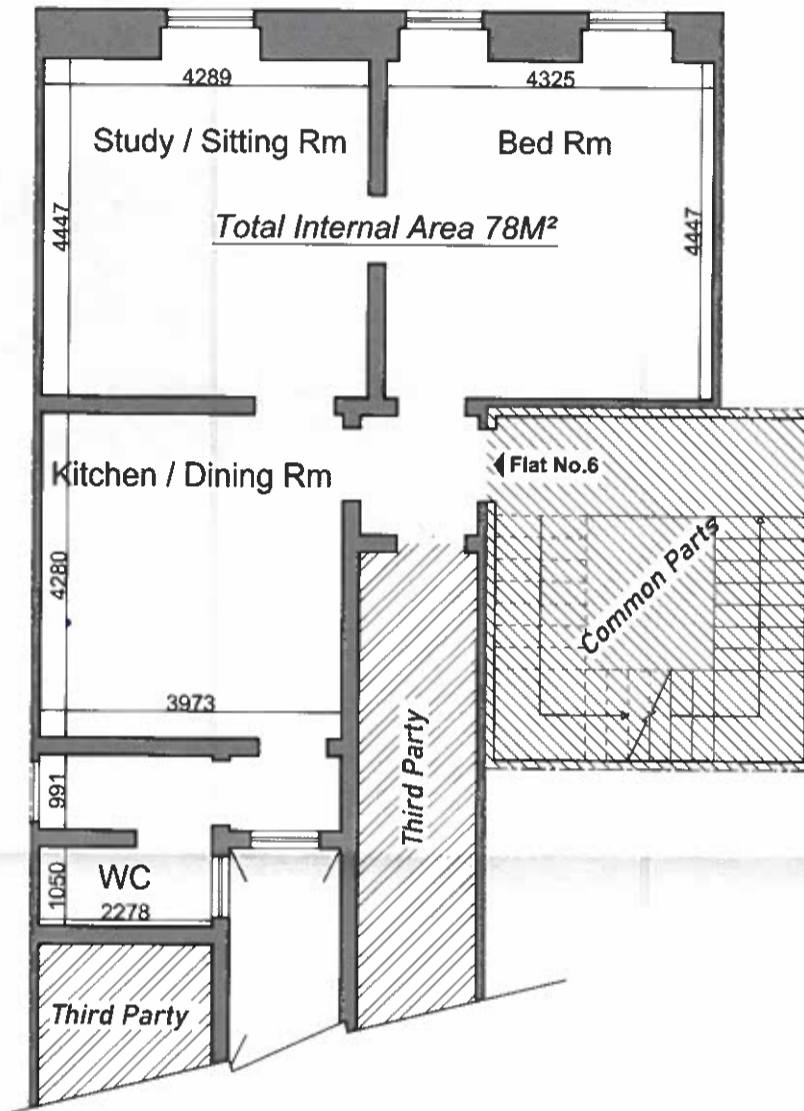
Faccata tal-fond



SCALE 1:100.



SCALE 1:50



Existing Second floor plan of Flat No.6.

Scale 1:100.

<p>Architect Details -  <i>Perit Duncan Mifsud,</i>                  Architect and Civil Engineer                  B.E.&amp;A. (Hons); M.Sc. (Melit); Sust. Dev.; A.&amp;C.E.                  [M]: +356 79617755 [E]: peritmifsud@gmail.com</p>	<p>Owner's Details -                  35, Flat No.6, Triq San Federiku, Valletta.</p>	<p>Drawing Number -                  VAL/001.8.24.</p>
<p>Project Title -                  Survey of a Flat in Valletta.</p>	<p>Drawing Title -                  Existing Second Floor Plan.</p>	<p>Date -                  Aug 2024.</p>
	<p>Drawn By -                  CB.</p>	<p>Checked By -                  DM.</p>
		<p>Scale -                  1:100 on A3.</p>

180

Box 4



01. Dehra tal-intrata



02. Dehra tat-taraġ komuni



03. Dehra tat-tromba tat-taraġ

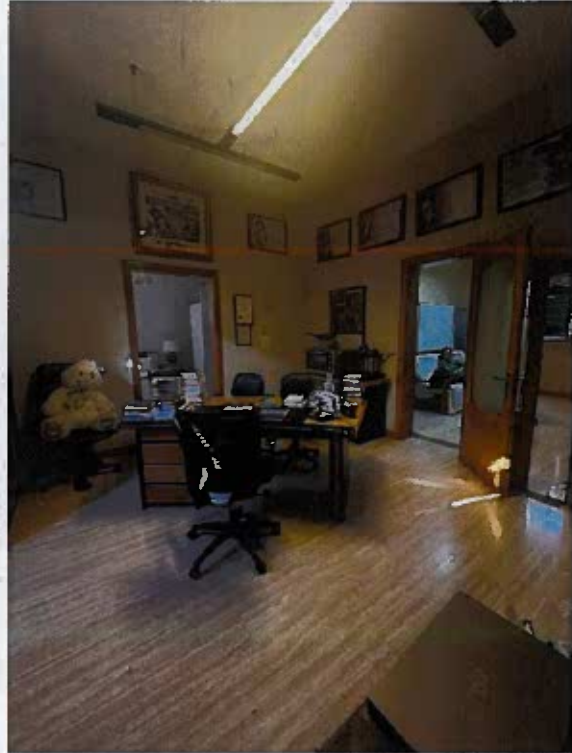


04. Id-dhul għall-fond

Dok 5



05. Living room



06. Kamra tal-istudju



07. Il-kamra tas-sodda



08. Ante-room



09. Kitchenette/Kamra bil-facilitajiet sanitarji



10. Xaft komuni



11. Dehra tal-bejt



12. Dehra tal-bejt

Dok 6



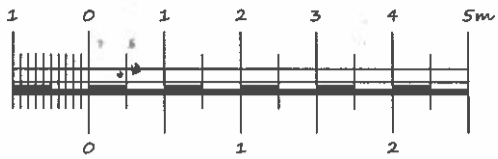
Pozizzjoni tal-fond

Sors: <https://pamapserver.pa.org.mt/> (sit aċċesat fid-29/08/2024)

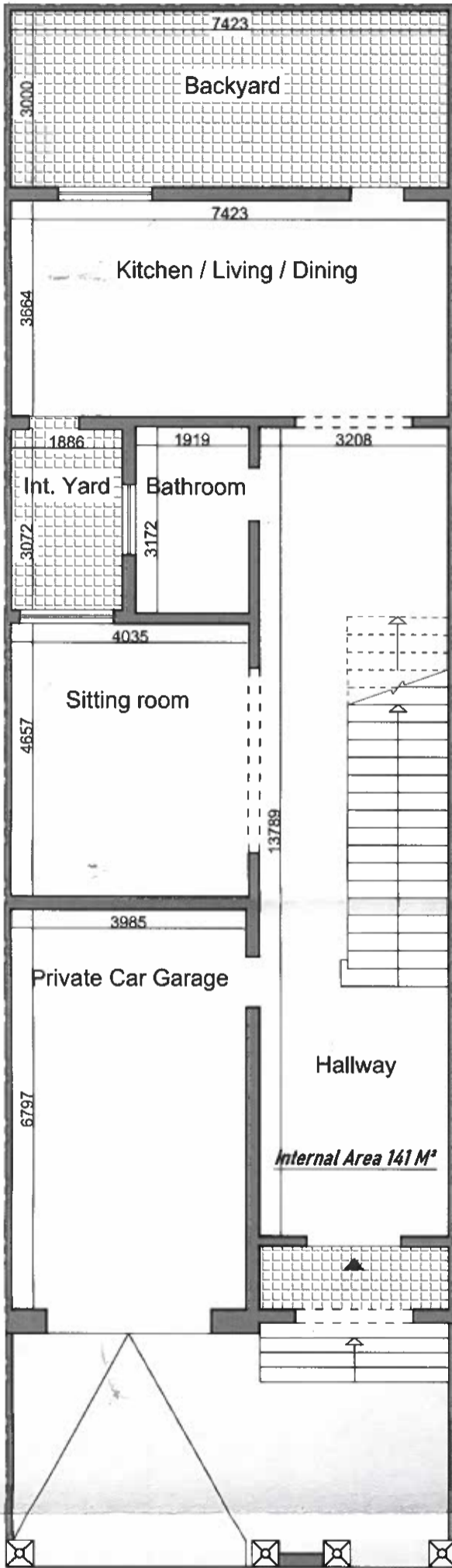


Faccata tal-fond

SCALE 1:100

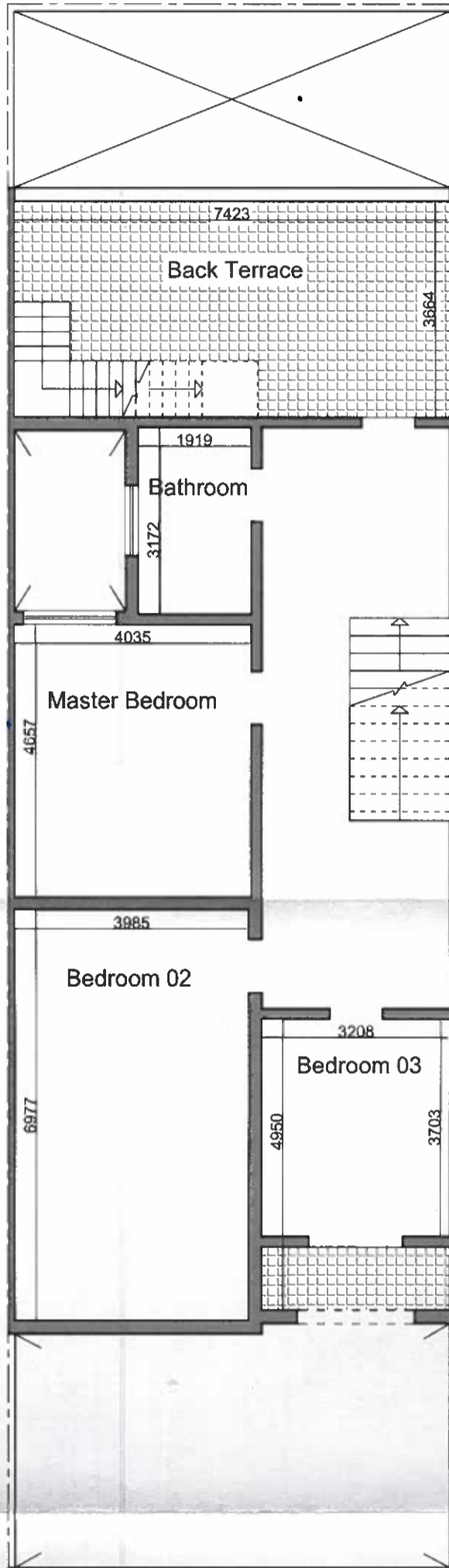


SCALE 1:50



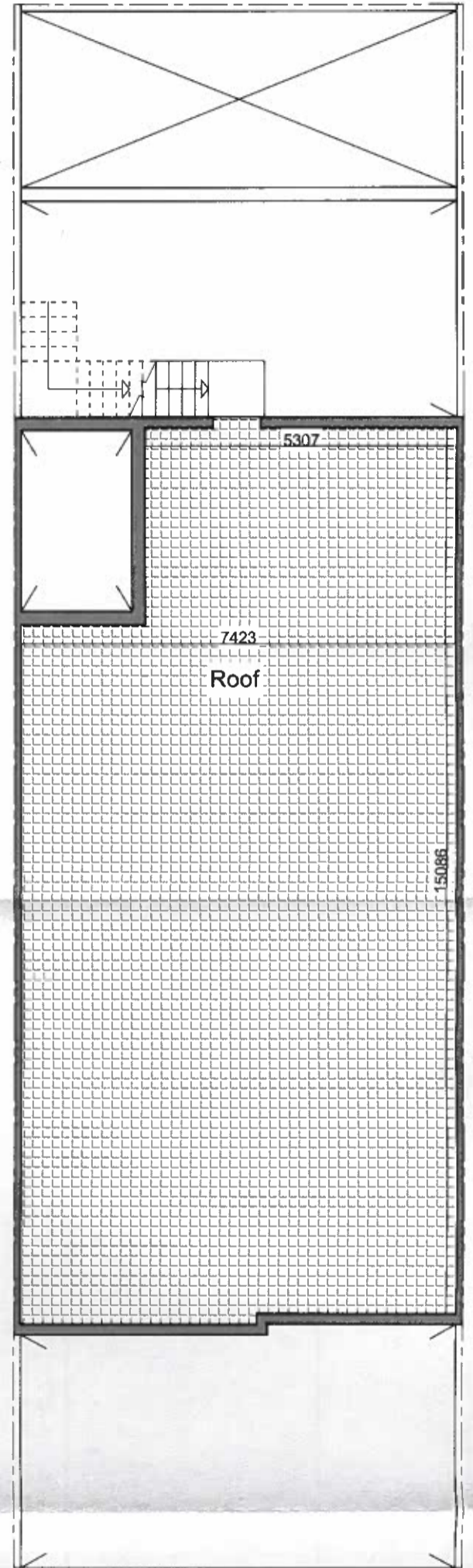
Existing Ground Floor Plan.

Scale 1:100.



Existing First Floor Plan.

Scale 1:100.



Existing Roof Floor Plan.

Scale 1:100.

**PERIT Duncan Mifsud**  
 B.E. & A. (Hons.); A. & C.E.  
 Architect and Civil Engineer

Architect Details - Perit Duncan Mifsud Architect and Civil Engineer B.E.&A. (Hons.); M.Sc. (Melit.) Sust. Dev.; A.&C.E. [M]: +356 79617755 [E]: peritmifsud@gmail.com	Owner's Details - No:69, 'Arzella', Triq L-Ghakrux, Zabbar.	Drawing Number - ZBR/001.8.24.
Project Title - Survey of a Terraced House in Zabbar.	Drawing Title - Existing Floor Plans	Date - Aug 2024.
	Drawn By - CB.	Checked By - DM.
		Scale - 1:100 on A3.

185  
Box 7

Dok 8



01. Dehra tal-intrata



02. Il-garaxx



03. Il-kamra tal-pranzu



04. Il-kamra bil-facilitajiet sanitarji

Dok 8



05. Kitchen/Dining



06. Il-bitħa nterna



07. Il-bitħa



08. It-terrazzin.



Dok 8



09. Il-Kamra tas-sodda prinċipali



10. Il-Kamra tas-sodda 02



11. Il-Kamra tas-sodda 03



12. Dehra tal-bejt



### PHYSICAL ATTRIBUTES OF IMMOVABLE PROPERTY

Locality	ZABBAR
Address	69, 'ARZELLA', TRID L-GHAKRUJ, ZABBAR
Total Footprint of Area Transferred*	c. 195 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 type="checkbox"/> Maisonette	<input type="checkbox"/> Farmhouse
	<input checked="" 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 type="checkbox"/> Good	<input checked="" type="checkbox"/> Adequate	<input type="checkbox"/> Poor	
Amenities <small>Tick as many as appropriate</small>	<input type="checkbox"/> With Garden	<input type="checkbox"/> With Pool	<input type="checkbox"/> With Lift	<input type="checkbox"/> With Basement
	<input type="checkbox"/> No Garage	<input checked="" type="checkbox"/> One car Garage	<input type="checkbox"/> Two Car Garage	<input type="checkbox"/> Multi Car Garage
Airspace	<input checked="" type="checkbox"/> Ownership of Roof	<input 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:	03-09-2024	Perit's Signature:	
Warrant Number:	447	Rubber Stamp:	PERIT Duncan Mitsud B.E. & A. (Hons.); A. & C.E. Architect and Civil Engineer



### PHYSICAL ATTRIBUTES OF IMMOVABLE PROPERTY

Locality	VALLETTA
Address	35/6, TRIQ SAN FEDERIKU, VALLETTA.
Total Footprint of Area Transferred *	c. 78 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 checked="" 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 type="checkbox"/> Ground Floor Tenement		
Age of Premises	<input type="checkbox"/> 0-20 years	<input type="checkbox"/> Over 20 years	<input checked="" 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 <small>Tick as many as appropriate</small>	<input type="checkbox"/> With Garden	<input type="checkbox"/> With Pool	<input 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 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 \*\* plus bathrooms and apertures

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

Date: 03.09.2024.

Perit's Signature

Warrant Number: 447.

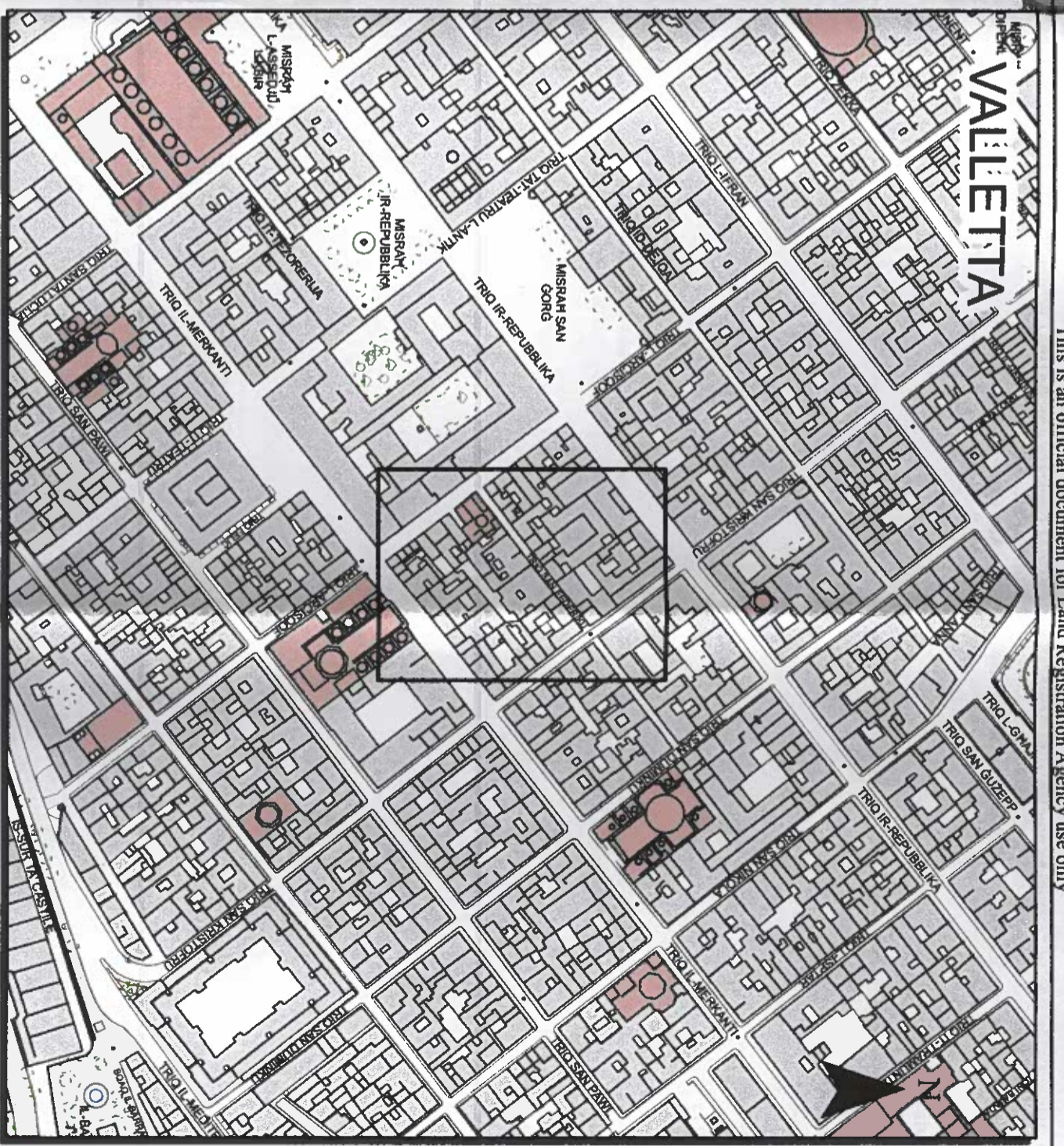
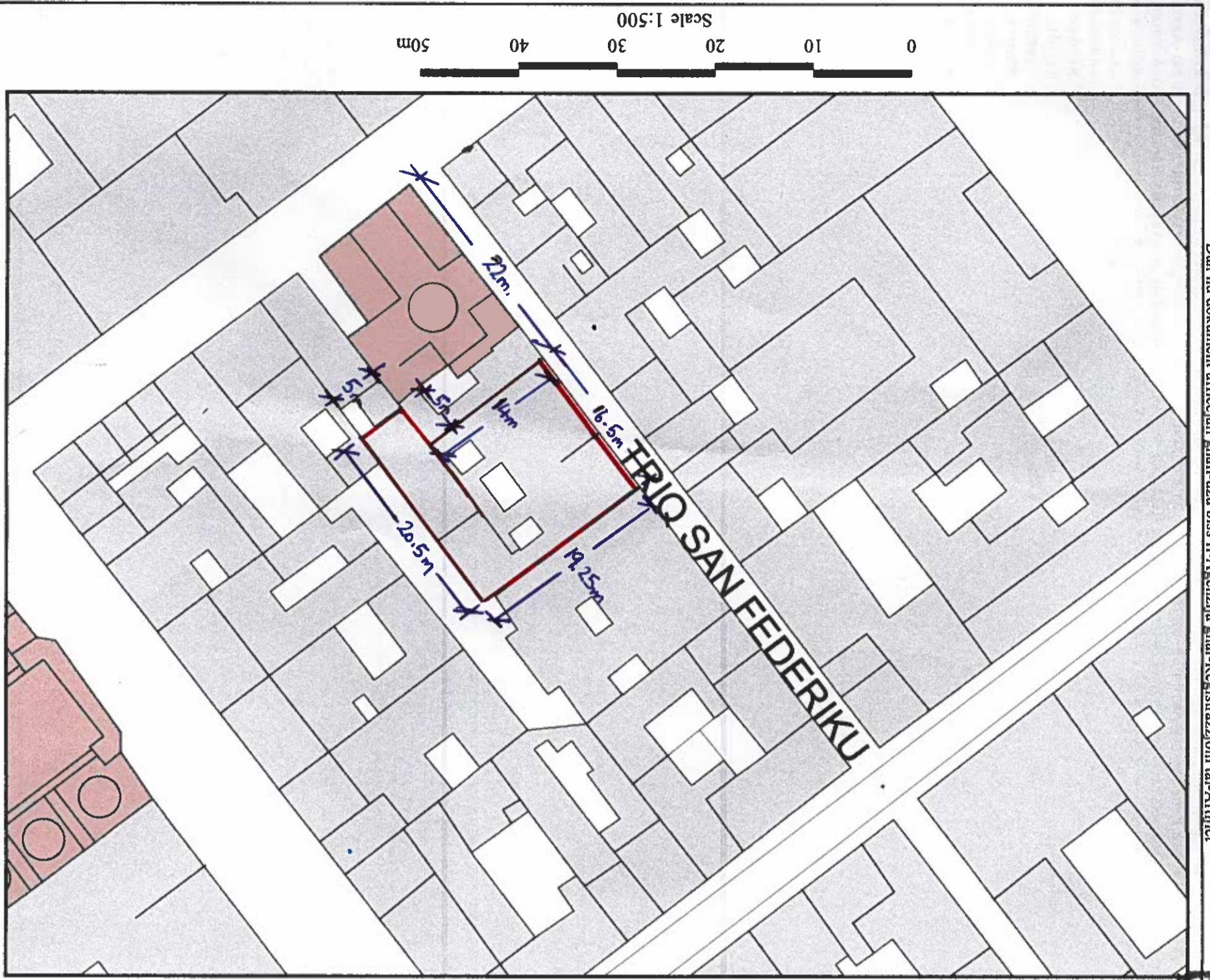
Rubber Stamp:

**PERIT Duncan Mifsud**  
**B.E. & A. (Hons), A. & C.E.**  
**Architect and Civil Engineer**

3516, TRIQ SAN FEDERIKU, VALLETTA.  
 Dan hu dokument ufficjali għall-użu biss li-Agenzja għar-Registrazzjoni tal-Artijiet

This is an official document for Land Registration Agency use only

191



**Agenzja 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: **356941 E**  
 Map Number:

Posizzjoni Centrali: **x = 56279**  
 Centre Coordinates: **y = 73055**

Parti min S.S.: **5673**  
 Extracted from S.S:

Perit:  
 Architect:

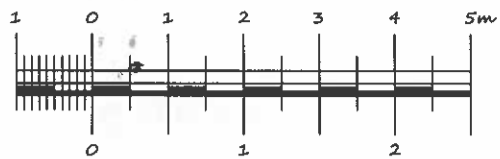
Data: **15/07/2024**  
 Date:

Timbru tal-Perit:  
 Architect's Stamp:  
**PENIT DUNSON MITSAID**  
**R.E. & A. (HONS), A. & C.E.**  
**Architect and Civil Engineer**

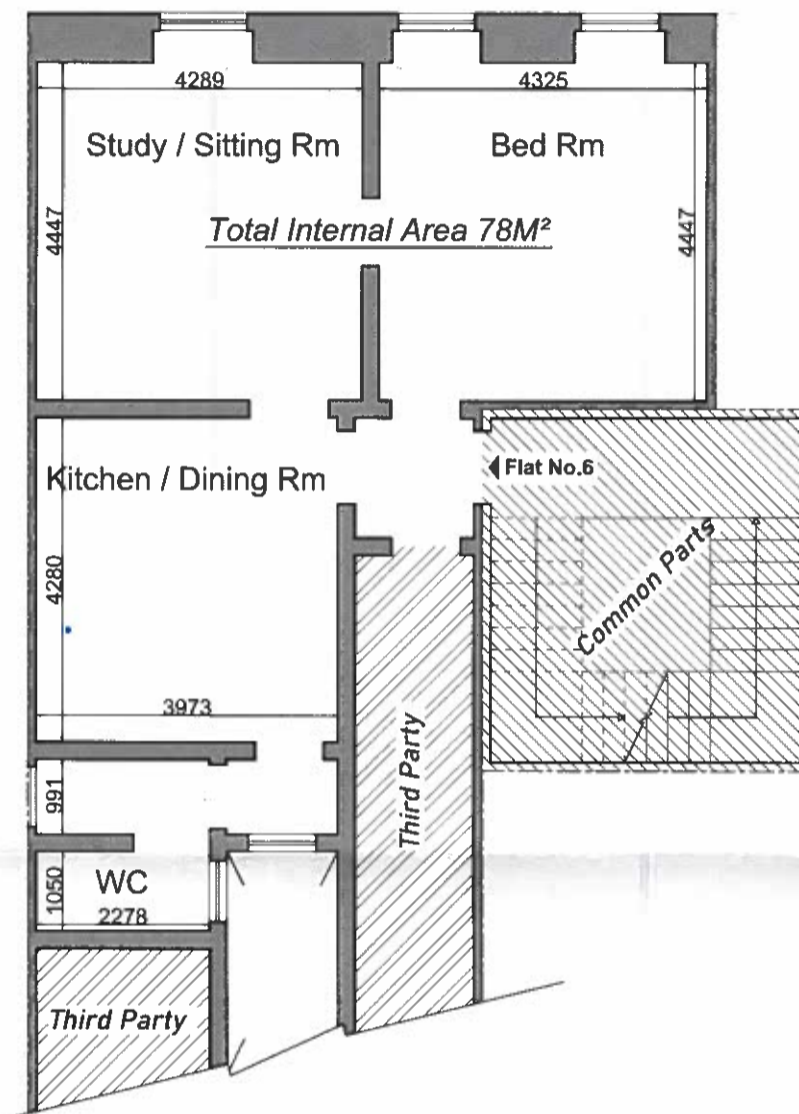
Firma tar l-Applikant:  
 Applicant's Signature:  
**SEE ATTACHED**  
**DETAILED PLAN**

LR 361611  
**780** s.d.m.  
 Dritt imballas Fee Paid

SCALE 1:100



SCALE 1:50



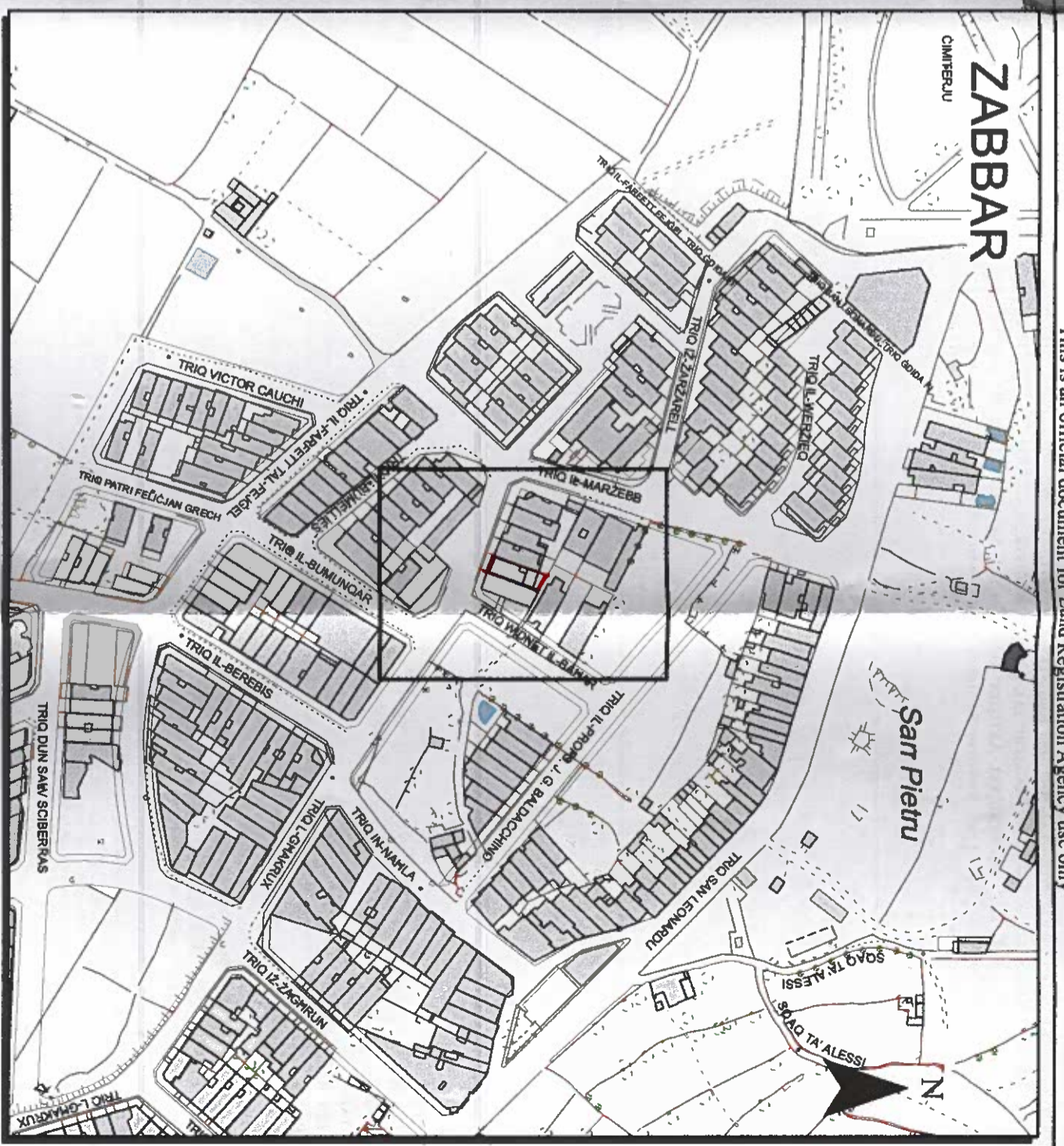
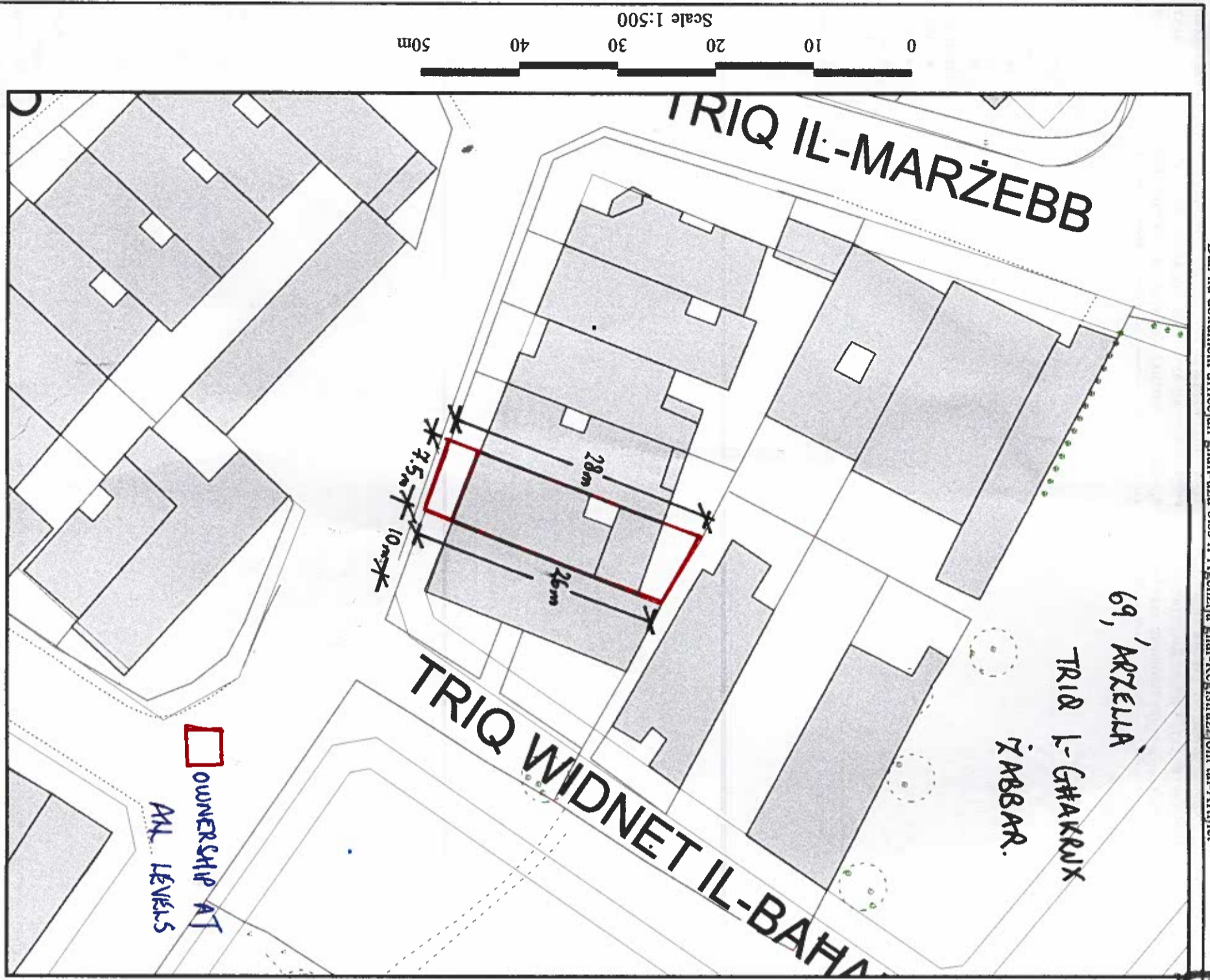
Existing Second floor plan of Flat No.6.

Scale 1:100.

**PERIT Duncan Mifsud**  
**B.E. & A. (Hons.); A. & C.E.**  
**Architect and Civil Engineer**

Architect Details - Perit Duncan Mifsud Architect and Civil Engineer B.E.&A. (Hons.); M.Sc. (Melit) Sust. Dev.; A.&C.E. [M]: +356 79617755 [E]: peritmifsud@gmail.com	Owner's Details - 35, Flat No.6, Trig San Federiku, Valletta.	Drawing Number - VAL/001.8.24.
Project Title - Survey of a Flat in Valletta.	Drawing Title - Existing Second Floor Plan.	Date - Aug 2024.
	Drawn By - CB.	Checked By - DM.
		Scale - 1:100 on A3.

192



**Agenzija 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: **356940 E**  
Map Number: **356940 E**

Posizzjoni Centrali: **x = 58449**  
Centre Coordinates: **y = 71537**

Parti min S.S.: **5871**  
Extracted from S.S.: **5871**

Data: **15/07/2024**  
Date: **15/07/2024**

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

Firma tal-Applikant:  
Applicant's Signature: **C. 200 SQ. M**

Perit:  
Architect: **PERIT DOMEN EDWARD B.E. & A. (P) L. A. & C. E. Architect and Civil Engineer**

Timbru tal-Perit:  
Architect's Stamp:

Pjanta tas-Sit 1:2500 Site Plan

LR 361612  
Dritt imhallas  
Fee Paid



REGISTERED MAIL

RR437752741MT



Sent to:

Se Gorman Grixfi  
Zabbar



EXD No: EX0947  
VAT No: MT15114134  
TII No: ---

VLT0403158- 06 Dec 2023 12:30:37  
USER: ACH282  
Contact Name: CASH SALE CLIENT  
Vat Number: NA

Sale Number: VLT1210716B

Qty	Description	T	€
2	POSTAGE PAID ENVELOPE	E	1.20
			1.20
			1.20

Local Post

Weight: 0.012 kg  
 Quantity:  
 Service: Letter  
 Price: 2.88  
 Stamps Affixed: -0.38

Paid: E €2.50

Weight: 0.025 kg  
 Quantity:  
 Service: Letter  
 Price: 2.88  
 Stamps Affixed: -0.38

Paid: E €2.50

Track & Trace Barcodes:  
RR437752741MT  
RR437752755MT

Grand Total: €6.20  
 Total Tendered: 10.00  
 Cash Tendered: 10.00  
 Change: €3.80

VAT Analysis €

Full F 18%: 0.00  
 Reduced R 5%: 0.00  
 Exempt E 0%: 6.20  
 Non-Vatable NV 0%: 0.00

VAT Paid: €0.00

\*VLT1210716B\*

Receipt is invalid if cheque is dishonoured. This is a non-fiscal Proforma Invoice for payments against Local Purchase Orders



REGISTERED MAIL

RR438014455MT



Sent to:

Gorman Grixfi  
Zabbar



EXD No: EX0947  
VAT No: MT15114134  
TII No: ---

VLT040381S 14 Feb 2024 12:21:25  
USER: ACH282  
Contact Name: CASH SALE CLIENT  
Vat Number: NA

Sale Number: VLT1216481B

Local Post

Weight: 0.012 kg  
 Quantity:  
 Service: Letter  
 Price: 2.88  
 Stamps Affixed: N/A

Paid: E €2.88

Weight: 0.012 kg  
 Quantity:  
 Service: Letter  
 Price: 2.88  
 Stamps Affixed: N/A

Paid: E €2.88

Track & Trace Barcodes:  
RR438014455MT  
RR438014447MT

Grand Total: €5.76  
 Total Tendered: 10.00  
 Cash Tendered: 10.00  
 Change: €4.24

VAT Analysis €

Full F 18%: 0.00  
 Reduced R 5%: 0.00  
 Exempt E 0%: 5.76  
 Non-Vatable NV 0%: 0.00

VAT Paid: €0.00

\*VLT1216481B\*

Receipt is invalid if cheque is dishonoured. This is a non-fiscal Proforma Invoice for payments against Local Purchase Orders

194

malta post REGISTERED MAIL

RR Registered Item  
RR439391095MT

sent to:  
Evan Ganti  
WOT

3 MAY 2024

malta post REGISTERED MAIL

RR434308905MT

Sent to:  
Zebben

18 MAY 2024

194

Transaction No: A039143S  
Date: 03 May 2024 11:35:56  
Reference: ACH559  
Merchant Name: CASH SALE CLIENT  
Merchant Number: NA  
Invoice Number: PLA1277754B  
Local Post

Weight: 0.020 kg  
Quantity: Letter  
Service: 2.88  
Price: N/A  
Stamps Affixed:  
Paid: E €2.88  
Weight: 0.020 kg  
Quantity: Letter  
Service: 2.88  
Price: N/A  
Stamps Affixed:  
Paid: E €2.88

Track & Trace Barcodes:  
RR439391100MT  
RR439391095MT  
Grand Total: €5.76  
Total Tendered: 10.00  
Cash Tendered: 10.00  
Change: €4.24

VAT Analysis €  
Full F 18%: 0.00  
Reduced R 5%: 0.00  
Exempt E 0%: 5.76  
Non-Vatable NV 0%: 0.00  
VAT Paid: €0.00



\*PLA1277754B\*

Receipt is invalid if  
cheque is dishonoured.  
This is a non-fiscal Proforma Invoice  
for payments against Local Purchase Orders

AMOUNT EUR APPROVED 5.76  
Customer Copy  
2024 11:03:15  
CASH SALE CLIENT NA

Sale Number: MSC0110637B  
Local Post  
Weight: 0.025 kg  
Quantity: Letter  
Service: 2.88  
Price: N/A  
Stamps Affixed:  
Paid: E €2.88

Weight: 0.025 kg  
Quantity: Letter  
Service: 2.88  
Price: N/A  
Stamps Affixed:  
Paid: E €2.88

Track & Trace Barcodes:  
RR434308919MT  
RR434308905MT

Grand Total: €5.76  
Total Tendered: 5.76  
Debit Card Tendered: 5.76  
Change: €0.00

VAT Analysis €  
Full F 18%: 0.00  
Reduced R 5%: 0.00  
Exempt E 0%: 5.76  
Non-Vatable NV 0%: 0.00  
VAT Paid: €0.00

\*MSC0110637\*  
\*MSC0110637B\*

Receipt is invalid if  
cheque is dishonoured.  
This is a non-fiscal Proforma Invoice  
for payments against Local Purchase Orders