



QORTI ĊIVILI - PRIM' AWLA
(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. M^HALLEF DR MARK SIMIANA LL.D.

Rikors/Subbasta Nru 71/2024

320 Limited C 85993

VS/u

Dottor Kris Scicluna noe

Perit Tekniku

Anthony Camilleri

Qorti Ċivili – Prim'Awla

(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)
Onor. Mhallel Dr. Mark Simiana LL.D

Rikors/ Subbasta Nru 71/2024

320 Limited C 85993

Vs/u

Dottor Kris Scicluna noe

Relazzjoni tal-Perit Tekniku

Anthony Camilleri

Warrant 179

Is-sottoskritt Perit Anthony Camilleri, bir-rispett jirrelata dan li ġej:

Illi waqt is-seduta tas-28 ta' Mejju, 2024 din l-Onorabbli Qorti għogobha tinnomina lis-sottoskritt biex jistma l-valur lokatizju tal-ħwejjeġ immobbli fil-fond: numru 3 fi Sqaq San Edwardu, fi Triq San Bartilmew fiż- Żurrieq.

Kif titlob il- Kamra tal-Periti, is-sottoskritt qiegħed hawn jiddikjara li hu ma għandu ebda kunflitt ta' nteress rigward l- kawża odjerna.

Illum..... 05 MAY 2025

Ippreżentata mill- Anthony Camilleri

B/bla dok ~~idur~~-il.....dokumenti

(11)

Għal dak li huma definizzjoni ta' *Market Value*, *Date of Valuation*, *Market Rental Value*, *Fair Value* fost termini oħra, is-sottoskritt jagħmel referenza għall-ktejjeb "*Kamra tal-Periti: Valuation Standards for Accredited Valuers*".

Biex ikun f'pożizzjoni jaqdi l-inkarigu lilu mogħti, is-sottoskritt żamm aċċessi fuq il-post mertu ta' din il-kawża: l-ewwel darba nhar il-Ħamis, 13 ta' Frar, 2025 fl-siegħa ta' wara nofsinhar. Preżenti għal dan l-aċċess kien hemm is-Sur Raymond Bonnici. Minuti ta' dan l-aċċess qed jiġu hawn annessi u mmarkati **Dok 1**. It-tieni aċċess sar nhar l-Erbgħa 19 ta' Marzu 2025 fejn kien hemm preżenti Dr. Kris Scicluna u s-sur Raymond Bonnici. **Dok 2**.

Is-sottoskritt hawn jagħmel referenza għall-kopja ta' pjanti tal-fond mertu ta' din il-kawża, li saret mis-sottoskritt fuq kejl li ittiegħed waqt l-aċċess tal-19 ta' Marzu 2025, **Dok 3**. Illum dan il-fond hu fi stat ta' abbandun, b'partijiet minnu fi stat perikoluż, u bla ebda aperturi siewja, servizzi xierqa jew madum u tibjid. L-indikazzjonijiet juru li kien jintuża bħala razzett fejn kienet tiex familja u anke jrabbu annimali waqt li go kamra waħda hemm għodda tal-idejn qadima.



Deskrizzjoni tal-Fond

Il-fond mertu ta' dan il-kawża jinsagħab fit-tarf ta' sqaq , cioe' numru 3

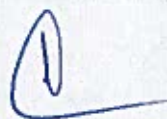
Sqaq San Edwardu, fi Triq San Bartilmew fiż- Żurrieq.

Dan il-bini jissejjaħ vernakolari għaliex imbena bl-inqas mezzi possibbli, għal-bżonn ta' għejxin u tat-trobbija għall-annimali, u bl-inqas ippjanar jew disinn.

Il-fond jikkonsisti f' bitha ċentrali ta' daqs sostanzjali, bi kmamar fuq tlett naħat. Mar-raba' naħa hemm appogg ma propjetà ta' terzi.

Fuq il-faċċata tal-isqaq hemm l-entrata tal-fond, forma ta' remissa u tieqa fuq in-naħa tal-lemin. L-ewwel kamra għandha bieb li jagħti għal bitha ċentrali u tarag fuq in-naħa tal-lemin li jwasslek għal fuq il-bejt fl-ewwel sular. Din il-kamra hi imsaqqfa bi travi tal-injam li jserrhu fuq arkata li taqsam il-kamra fejn wara l-arkata hemm it-tarag. Is saqaf ta' din il-kamra fil-parti l-kbira tiegħu hu sfrundat u l-parti li baqa' hi fi stat perikoluż.

It-tieni kamra, li tasal għaliha mill-bitha, kienet tintuża biex jinżammu l-annimali għaliex għandha maxtura fil-ħajt u arkati, forsi li kienu jinfdi għall-kmamar l-oħra. Din imsaqqfa bix-xorok tal-qasba li jserrhu fuq il-kileb.



It-tielet kamra, li ukoll tidhol għaliha mill-bitha, hi l-iżgħar waħda u fejn kienu jzommu xi bhiema waħeda u l-istess fiha maxtura. Fiha ukoll arkati biex tkun tista titniffed mal-kmamar l-oħra, imsaqqfa bix-xorok u travi tal-injam. Is-saqaf kien iżomm l-ilma tax-xita u t-travi tal-injam hemm bżonn li jinbidlu.

Ir-raba' kamra hi baxxa u msaqqfa fuq 10 filati, bix-xorok tal-qasba li jserrhu fuq il-kileb. Għandha maxtura ukoll għat-trobbija tal-annimali. Fuq din il-kamra hemm kamra oħra fl-ewwel sular u din tasal għaliha mit-taraġ li hemm fl-ewwel kamra u billi taqsam il-bejt biex tigi għal din l-unika kamra li hemm fl-ewwel sular. Din kienet tintuża mill-membri tal-familja għal mistrieħ tagħhom. Għandha tieqa li tħares fuq il-bitha.

Il-ħitan tal-kmamar li jħarsu fuq il-bitha huma wiesa ħafna, mibnijin bil-kantun. Ma hemm l-ebda sinjali ta' qatran ta' kontra l-umdità u għal daqstant il-ħitan huma umduzi u l-qoxra ta' barra tal-ħitan, speċjalment li jagħtu għal fuq il-bitha huma mikulin, kawża ta' l-umdità. Minħabba f'hekk, il-gebla ta' numru ta' filati tal-ħitan hemm bżonn li tinbidel.

Il-ħames u l-ikbar kamra tidhol għaliha mill-bitha ukoll u fuq il-bieb hemm velestrun biex idawwal il-kamra. Fuq naħa waħda din il-kamra għandha ukoll *birthroom* sempliċi go arkata b'saqaf baxx u spazju fuq l-arkata. Din jidher li kienet il-kamra fejn kienet torqod il-familja. Fil-preżent hemm xi



għodda tal-idejn u materjali bħal injam u ħadid, b'hekk jidher li għal xi żmien, din il kamra biss kienet tintuża bħala *workshop*. Din imsaqqfa b'xorok tal-qasba li jistrieħu fuq il-kileb.

Is-sitt kamra qiegħda fit-tarf tal-bitha. Din imsaqqfa bix-xorok tal-qasba u kileb. Is-saqaf tagħha hu kollu fi stat perikoluz.

Il-ħitan tal-kmamar li jharsu fuq il-bitha huma wiesa ħafna u mibnijin bil-kantun. Ma hemm l-ebda sinjali ta' qatran ta' kontra l-umdità u għaldaqstant il-ħitan huma umduzi u l-qoxra ta' barra tal-ħitan, speċjalment li jagħtu għal fuq il-bitha, huma mikulin, kawża ta' l-umdità. Minħabba f'hekk . il-gebla ta' numru ta' filati tal-ħitan hemm bżonn li tinbidel.

L-art tal-kmanar kollha hija bla madum, u magħmula minn materjal imballat bl-irfis. L-art tal-bitha hi magħmula b'taħlita ta ħamrija u materjal ieħor, fejn kiber ħaxix selvaġġ. F'din il-bitha ma hemm l-ebda siġar iżda hemm kanal tal-ilma tax-xita tat-triq li mill-isqaq, jgħaddi taħt l-ewwel kamra , jaqsam il-bitha tal-fond u li jwassal għal wara il-bitha. Bosta mill-għeluq tal-kanal tal-ilma huma miksurin. Hemm ukoll bir u maxtura kbira fejn kienu jitingħu lill-bejjem

Dan il-bini għandu iżjed minn 200 sena' u jirrefletti il-ħajja fl-irhula, ta' dak iż-żmien.

Dok 4. juri ritratti tal-fond li ttieħdu mis-sottoskritt waqt l-aċċessi fuq il-post, minn barra u minn gewwa, f'istat preżenti, bil-ħsarat strutturali u preżenza ta' materjal ieħor. Dawn jirreferu ukoll għad-deskrizzjoni tal-fond.

Il-Potenzjal tal-Fond

Il-bini ta' dan il-fond vernakolari, m'għandu l-ebda xogħol ta' lavur fil-gebla, jew ornament ieħor. Dan ir-razzett għandu arkati u x-xorok tal-qasba li jserrhu fuq il-kileb, kif ukoll l-alkova, jew *birth room*, u li huma elementi li is-Supretendenza tal-Wirt Storiku, titlob li dawn għandhom jiġu mizmuma, waqt li l-bini kollu għandu jiġi irrestawrat skont l-arti u s-sengħa.

Għaldaqstant wieħed għandu jikkonkludi li l-potenzjal tal-fond hu li jiġi miżjud u addattat għal mod ta' ħajja ta' illum fejn jiġu apprezzati il-karatteristiċi tal-ħajja Maltija tal-imġhoddi. Il-bitħa tan-nofs, minn fejn jieħdu l-arja l-kmamar kollha, tilgħab parti fundamentali. Permezz ta' żieda ta' bini addizzjonali fil-bitħa u l-olterazzjonijiet interni, jinħoloq mezz li bih jitlaħqu l-kmamar kollha, ikun hemm il-bżonnijiet u l-amenitajiet skont il-ħajja ta' illum il-għurnata biex tgħix familja, waqt li tiġi osservata il-liġi sanitarja. Il-bitħa hi kbira biżżejjed biex parti minnha tinbena' kif ukoll li parti mill-ewwel sular jinbena' għal-kmamar addizzjonali ukoll.



Għaldaqstant il-valur intrinsiku tal-fond hu bbażat fuq id-daqs ta' art, l-elementi ta' wirt storiku, id-daqs tal-bitħa ċentrali u l-potenzjal ta' bini ta' kmamar oħra.

Ukoll, dan il-fond jinsagħab fi sqaq fiż-Żurrieq, fiż-żona tal-**Urban Conservation Area** tal-Pjan Lokali tal-parti taċ-Ċentru ta' Malta. Hawnhekk japplikaw *policies* u regoli fuq l-għoli restritt għal bini permissibbli, bini bil-gebla Maltija fuq il-faċċata, kif ukoll daqs limitat ta' aperturi, materjal u kuluri.

Applikazzjonijiet ta' Żvilupp

Rigward dan il-fond saru żewġ applikazzjonijiet għal żvilupp kif ġej:

PA 11258/18 Din il-proposta kienet għal *Alterations at ground floor and construction of first floor including pool*. Kienet ġiet validata fil-15 ta' Settembru 2018 u rrifjutata fit-30 ta' Ottubru 2019. Ir-raġuni tar-rifjut kienet rigward nuqqas ta' osservazzjoni tal-liġi sanitarja.

PA 2032/21 Din il-proposata kienet għal *Rehabilitation of, alterations to and addition to town house* Din ġiet approvata u l-permess ħareġ 24 ta' Marzu 2021. Il pjanti approvati huma annessi f' **Doc 5**. Jekk wiehed jeżamina dawn il-pjanti approvati jinduna li l-izvilupp approvat jaqbel mad-



deskrizzjoni tal-potenzjal tal-fond li semma s-sottoskritt diġa u li jwassal għal valur tas-suq tal-fond mertu tal-kawza.

PRELIMINARJI

It-sottoskritt jibda biex jgħid li din il-valutazzjoni qed tiġi bbażata skont direttivi maħruġa mill-Kamra tal-Periti, cioe' *"Kamra tal-Periti: Valuation Standards for Accredited Valuers" which leans heavily towards comparative analysis of property whether this is commercial or residential.*

Biex ikun f'pożizzjoni li jaqdi l-inkarigu lilu mogħti skont kif titlob is-sengħa u l-arti, is-sottoskritt;

- Staqsa lil ditti ta' Estate Agents li jaħdmu fil-lokalità taż-Żurrieq.
- Aċċessa u għabar informazzjoni meħtieġa fuq fondi residenzjali li jinsabu fil-lokalità.
- Għamel ir-ricerki meħtieġa fl-Awtorita' tal-Ippjanar, il-Furjana, fuq diversi fondi.
- Aċċessa diversi drabi ż-żona viċin tal-fond mertu ta' din il-kawża u għabar informazzjoni meħtieġa kif ukoll ha ritratti hawn ippreżentati f'Dok 4.

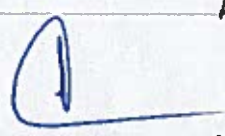


Riċerka – Aċċessi fi propjetajiet oħra għal skop ta' paragun

Minn tfittiex irriżulta li hemm propjetajiet li jistgħu jitqabblu mal-fond mertu ta' din il- kawża għaliex mibnija bix-xorok u t-travi, u hemm kmamar madwar bitha fin-nofs jew mal-ġenb tal-istess bitha. Dawn għandhom bini ta' kmamar fl-ewwel sular ukoll u jinsabu fil-parti tal-UCA taż-Żurrieq, għandhom l-istess żmien u fatturi uniċi ta' bini tradizzjonali Malti. Minn spezzjoni ta' dawn ir-residenzi u għalkemm ma sabx pjanti bil-qisien, is-sottoskritt gabar tagħrif kif ġej.

Residenza fi Triq il-Warda, Żurrieq - Paragun A

Din il-propjetà qiegħda fuq żewġ sulari u għandha bitha fin-nofs. Din ma għanda l-ebda ħsara strutturali iżda l-anqas ma għanda bżonnijiet sanitarji skont il-ħajja tal-lum. Din tidher fuq is-siteplan tal-Awtorita' Tal-Ippjanar Dok 6 u li d-daqs tas-sit hu ta' 130 mk waqt li l-prezz tas-suq skont l-aġent tal-propjeta' hu ta' 345,000 Ewro. Is-sottoskritt kejjel id-daqs tas-sit, tal- bini fis-sular ta' isfel, ta' l-ewwel sular u tal-bitha minn fuq il-Mapserver tal-Awtorita' Tal-Ippjanar.



Residenza fi Triq il-Kbira, Żurrieq - Paragun B

Din il-propjeta qiegħda fuq żewġ sulari u għandha biĥa fin-nofs. Għandha ukoll soqfa għoljin fl-ewwel sular u anke birthroom. Din ma għanda l-ebda ħsara strutturali izda l-anqas ma għanda bzonnijiet sanitarji skont il-ħajja tal-lum. Kif jidher fuq is-site plan tal-Awtorita' Tal-Ippjanar **Dok 7** din għandha daqs ta' 184 mk waqt li l-prezz tas-suq skont l-aġent tal-propjeta' hu ta' 380,000 Ewro. Is-sottoskritt kejjel id-daqs tas-sit, tal bini fis-sular ta' isfel, ta' l-ewwel sular u tal-biĥa minn fuq il- Mapserver tal -Awtorita' Tal-Ippjanar.

3. Residenza fi Triq San Bartilmew, Żurrieq - Paragun Ċ

Din il-propjeta qiegħda fuq sular wieħed u kif jidher fuq is-siteplan tal-Awtorita' Tal-Ippjanar **Dok 8** u li għandha biĥa fin-nofs. Id-daqs tas-sit hu ta' 200 mk waqt li l-prezz tas-suq skont l-aġent tal-propjeta' hu ta' 400,000 Ewro. Is-sottoskritt kejjel id-daqs tas-sit, tal-bini fis-sular ta' isfel u tal-biĥa minn fuq il Mapserver tal-Awtorita' Tal-Ippjanar.



Ricerka mill-Pjan Lokali tal-Awtorita' tal-Ippjanar

Skont is- *South Malta Local Plan* ta' Lulju 2006, **Dok 8**, bit-titolu ta' *Zurrieq Building Heights* il-fond mertu ta' din il-kawża, jinsab fiż-żona tal-UCA (*Urban Conservation Area*) u l-għoli tal-bini permessibbli hu ta' żewġ sulari u dan ifisser li meta tapplika t-tabella *Annex 2 tad-Development Control Design Policy, Guidelines and Standards 2015*, l-għoli massimu tal-bini hu ta' 11.4m.

Għaldaqstant il-bini mertu ta' din il-kawża, jasal sa' l-għoli massimu li jista' jinbena u li l-arja sottopost il-kamra li hemm l-ewwel sular ma tistax tinbena. Izda jistgħu biss jinbnew kmamar fl-istess livell tal-kamra eżistenti fl-ewwel sular .

Dok 9 hi l-pjanta li turi ukoll UCA (*urban conservation area*) taz-Żurrieq fejn jidru immarkati kemm il-fond mertu ta' din il-kawża u anke l-propjetajiet l-oħra cioe' paraguni A, B u Ċ. Għaldaqstant il-propjetajiet deskritti jitqabblu sew mal-fond mertu ta' din il-kawża u ser jintużaw bħala paraguni fil-kalkolu tal-valur.

Wieħed ukoll jista jinnota minn **Dok 9** li l-parti ta' wara tal-fond qiegħed barra l-UCA izda jiġi ikkonsidrat bħala *site* kollha fil-UCA għaliex l-entratura

hi lokalizzata fil-żona tal UCA . Ukoll, il-parti ta' wara tal-fond ma tmissx mal-linja uffiċjali tal-bini hekk kif stabbilita mill-Awtorita' tal-Ippjanar u għalekk ma tista qatt tinbena sat-triq ta' wara, cioe' Triq Kalang Saliba. Dan għaliex skont il-ligijiet sanitarji ma' jkollokx *outlook* fuq Triq Kalang Saliba.

Kalkolu tal-valur preliminari tas-Suq

Skont li nkiteb diġa, il-valur tas-suq tal-fond mertu din il-kawża mhuwiex ibbażat fuq il-qisien tal-art għal bini ta' sulari ta' appartamenti, garaxxijiet u hwienet iżda ser ikun ibbażat fuq żvilupp tal-bini eżiżtenti vernakolari u tradizzjonali Malti, biex iservi bħala residenza partikolari u b'faċilitajiet uniċi.

Tqassim tal-Prezz tal- Paraguni skont Parametri

Is-sottoskritt għamel analizi tal-fondi li uża għal paragun billi l-ewwelnett

1. fassal 4 parametri li huma mfitxija minn xerrejja ta' din it-tip ta' propjeta
2. Il-Parametri huma:

Daqs tas-sit	50%
Daqs tas-sular ta' isfel	30%
Daqs ta' l-ewwel sular	5%
Daqs tal-bitha tan-nofs	10%

35 %

Perit Anthony Camilleri

3. Dawn il-parametri tahom persentaġġ skont kemm jikkontribbwixxu għal valur tal-propetà kif jidher fit-tieni kolonna.

Giet ukoll imfassla tabella **Tab 1** fejn qassam f'**Ringiela 1**, il-prezz ta' kull wieħed mill-propjetajiet/paraguni A, B u Ċ fuq il-parametri skont il-persentaġġi .

Ha l-kejl tal-art tal-parametri , jiġifieri tas-sit kollu, tal-bini fis-sulari ta' isfel u ta' l-ewwel sular, u l-qisien tal-bitħa tan-nofs - **Ringiela 2**

Wara ħareġ rata kull metru kwadru billi iddivieda il-prezzijiet tal-parametri bil-kejl tal-art tal-parametri kif jidher f' **Ringiela 3**

It-tabella **Tab1** turi dawn il-kalkoli, fir-**Ringieli 3** għat-tlett paraguni A, B, Ċ

Fir-**Ringiela 4**, ikkalkula il-figura tan-nofs (*average*) tat-tlett paraguni biex b'hekk ħareġ prezz kull metru kwadru għal parametri

ANALIŻI TA' PROPJETAJIET OHRA GHAL-SKOP TA' PAPAGUN

TAB 1

Tqassim tal-Prezz skont il-paramettri

Ringila

Paragun	A	Triq il-Warda, Zurrieq	345,000	Prezz	
		Daqs tas-Sit	Sular ta' Isfel	l-ewwel sular	Bitha tan-nofs
Tqassim skont il paramettri	%	50	35	5	10
Euro		172,500	120,750	17,250	34,500
Tqassim tal-prezz skont il-mettraċ kwadri (area)					
mk		130	92	35	25
Tqassim tal Valur skont il-paramettri		Daqs tas-Sit	Sular ta' isfel	l-ewwel sular	Il-Bitha tan-nofs
Euro/mk		1,327	1,313	498	1,380

Paragun	B	Triq il-Kbira, Zurrieq	380,000	Prezz	
		Daqs tas-Sit	Sular ta' Isfel	l-ewwel sular	Bitha tan-nofs
Tqassim skont il paramettri	%	50	35	5	10
Euro		190,000	133,000	19,000	38,000
Tqassim tal-prezz skont il-mettraċ kwadri (area)					
mk		184	128	56	38
Tqassim tal Valur skont il-paramettri		Daqs tas sit	Is-Sular ta' Isfel	l-ewwel sular	Il-Bitha tan-nofs
Euro/mk		1,033	1,039	339	1,000

Paragun	C	Triq San Bartilmew, Zurrieq	400,000	Prezz	
		Daqs tas-Sit	Sular ta' Isfel	l-ewwel sular	Bitha tan-nofs
Tqassim skont il paramettri	%	50	35	5	10
Euro		200,000	140,000	20,000	40,000
Tqassim tal-prezz skont il-mettraċ kwadri (area)					
mk		200	194	xejn	29
Tqassim tal Valur skont il-paramettri		Daqs tas sit	Is-Sular ta' Isfel	l-ewwel sular	Il-Bitha tan-nofs
Euro/mk		1,000	722	0	1,379
Figuri Medji (average)					
Euro/mk		1,120	1,024	416	1,253

L-Ewwel Kalkolu tal-Valur preliminari tal-Fond, b'referenza għal
tabella Tab 2

Giet ifformolata **Ringiela 1** f' **TAB 2** bil-qisien metragg kwadru tad- diversi parametri tal-fond mertu ta' din il-kawża,

Billi ntuzaw ir-rati f'**Ringiela 2** li gew mill-analizi tal-propjetajiet ta' paraguni minn **Tab 1** , **Ringiela 4** gew immultiplikati **Ringiela 1** u **2** u b'hekk ħargu l-porzjon tal-valur tal-fond innifsu f' **Ringiela 3**. Meta wiehed jghoddhom jasal għall-ewwel kalkolu tal-valur tal-fond kif jidher fit-tarf tal-lemin f' **Ringiela 3**

VALUR TAS-SUQ PRELIMINARI TAL-FOND MERTU TAL-KAWŻA

**TAB
2**

Euro						
Tqassim tal-Fond						
Parametri	Daqg Sitt	tas- Tal-Bini ta' Isfel	Tal-Bini Fuq	ta' Tal-bjtha tan-nofs		
mk	212	140	25	64		1
Figura medji (average) mil-Paraguni A.B,Ĉ (minn TAB 1)						
Euro/mk	1,120	1,024	416	1,253		2
Kontribut tal-parametri għal valur preliminari						
Euro	237,720	143,360	10,400	80,192	471,672	3
Valur tas - Suq preliminari					471,672	
NOTA; Il-kontribut mhuwlex il-valur assolut tal-parametru, għaldaqtant il-valur tal-art mhux 237,720 euro, iżda din il-figura hi parti mill- valur preliminari tal-fond kollu						

Aggustament tal-valur skont l-istat tal-fond b'referenza għal tabella Tab 3

Minhabba li l-propjetajiet tal-paraguni A,B,Ċ huma fi stat aħjar mil-fond mertu ta' din il-kawża u biex dawn ikuni komparabbli, is -sottoskritt ħareġ stima ta' spiża ta' xogħol li hemm bżonn biex din titnaqqas mill-valur preliminarju tal-fond mertu ta' din il-kawża. Din l-istima tikkonsisti f' tibdil ta' soqfa perikolużi, aperturi, bdil ta' ġebel immermer, tneħħija ta' skart u materjal ieħor, bżonn ta' art tal-konkos eċċ, .

L-istima ta' xogħol għal aggustament saret f'tabella Tab 3. Biex seta' jagħmel dan, is-sottoskritt staqsa mgħallem bennej - li xogħlu hu restawr ta' bini antik - fuq l-ispiża tax-xorok tal-qasba, travi , bdil ta, ġebel u xogħol ieħor li jidher fit-tabella. Tab3

STIMA TAT-TISWIJA STRUTTURALI U XOGHOL IEHOR TAL-FOND

TAB 3

Xoghol u materjal	Travi ta' l-injam			Xorok			Xorok tal-Qasba			Euro
I-ewwel kamra	3	300	900	40	50	2,000				2,900
It-tieni Kamra							4	300	1,200	2,000
It-Tielet kamra	zghira	1	300	300			1	300	300	1,100
Ir-raba' kamra							4	300	1,200	2,000
Il-hames kamra	kbira						6	300	1,800	3,000
Is-sitt kamra	1	300	300	30	50	1,500				1,800
Il-kamra ta' l-ewwel sular							2	300	600	1,000
Xoghol u materjal	Aperturi			Bdil ta' gebel immermer fil- hltan						
I-ewwel kamra	1	600	600			1,000				1,600
It-tieni Kamra	1	600	600			500				1,100
It -Tielet kamra	1	600	600			1,500				2,100
Ir-raba' kamra	3	600	1,800			2,000				3,800
Il-hames kamra	1	600	600			100				700
Is-sitt kamra	2	600	1,200			2,000				3,200
Il-kamra ta' l-ewwel sular	2	600	1,200			500				1,700
Tnehhija tal-Iskart kollu mil-kmamar kollha										5,000
				Tnehhija ta materjal			Art tal konkos			
				<i>Xoghol, gar, u riml</i>			<i>Xoghol u materjal</i>			
Bitha tan-nofs				240	25	6,000	240	25	6,000	12,000
Xoghol u materjal										
Tiswija tal-Kanal	50	25	1,250							1,250
Medda tad-dranagg taht il-konkos										3,500
Kontrabjut				160	80	12,800				12,800
TOTAL										62,550
<i>Contengency</i>										20% 18,765
STIMA TOTALI										81,315

Għaldaqstant, il-valur tal-fond mertu u ta' din il-kawża, wiehed jasal għalih billi mil-valur preliminari minn Tabella 2, inaqas l-istima tat-tiswijiet strutturali u xoghol ieħor tal-fond li qiegħda f' Tabella 3

Konkluzjonijiet.

Wara li saru l-osservazzjonijiet soliti u neċessarji, wara li saru kalkoli relattivi, is-sottoskritt jikkonkludi li l-valur lokalizju tal-post mertu ta' din il-kawża u skont il-valur tas-suq, hu kif jidher hawn:

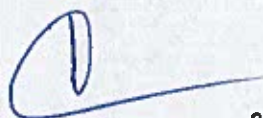
		Ewro
Valur tas-Suq preliminari minn Tab 2		471,672
Stima ta' Xogħolijiet neċessarji minn Tab 3	Imnaqqsa	81,315
Valur tas-Suq (imnaqqas mill-preliminari)		390,357
Valur tas-Suq finali		390,357

Twegibiet għal mistoqsijiet tal-Onorabbli Qorti

Is-sottoskritt hawn ukoll qiegħed iressaq it-twegibiet tiegħu għal mistoqsijiet li għoġobha tagħmillu l-onorabbli Qorti , kif ġej

a) Indikazzjoni tas-sit u l-għoli tal-fond li hu soġġett għal bejgħ bl-irkant fil-Qorti

Dok 3B juri l-fond immarkat fuq is-site plan mingħand l-Awtorita' tal-lppjanar waqt li l-għoli hu ta' zewġ sulari, jiġifieri pjan terran u l-ewwel sular, bl-għoli massimu ta' 13m il-fuq mit-triq.



b) Pjanta jew skeċċ li juri l-għadd ta' kmamar li jiffurmaw il-fond u d-daqs tagħhom;

Din l-informazzjoni tidher kollha fil-pjanta ppreparata mis-sottoskritt f' **Dok 3A** , fejn tidher ukoll il-faċċata u sezzjoni (section). Fil-pjan terran hemm sitt ikmamar u kamra waħda fl-ewwel sular, u li għandhom qisien ċirka kif ġej.

L-ewwel kamra malli tidhol	3.8 bi 6.5 m
It-tieni kamra	2.7 bi 5.8m
It-tielet kamra	1.9 bi 2.3m
Ir-raba' kamra	2.9 bi 3.2m
Il-ħames kamra	3.2 bi 9.0m
Is-sitt kamra	2.8 bi 2.86m
Is-seba' kamra li qiegħda fl-ewwel sular	3.0 bi 4.0m

c) Pjanta ta-Registru tal-Artijiet u Schedule 8 (meta tkun residenza)

Dawn annessa bħala Dok 10 u Dok 11

d)Rapport dwar jekk il-fond ġiex mibni skont permessi tal-bini u regoli sanitarji.

Il-fond kien iservi bħala razzett fejn kienu ukoll jgħixu n-nies fis-snin tas-1970's skont informazzjoni verbali mingħand il-ġirien. Kamra



minnhom kienet isservi bħala workshop minn xi delittant fi żmien riċenti. L-Awtorita' tal-Ippjanar ma għandha l-ebda permessi maħruġin fuq dan il-fond presenti u għal-ebda użu speċifiku ta' dan il-fond ma hu approvat.

L-anqas il-fond ma jikkonformi ma regoli tas-Saħħa u Sanita' sanitarji tal-2016, għaliex Art10(3) jitlob li kull residenza għanda tipprovdi faċilitajiet sanitarji li ikun imqabbda ma' medda ta' dranaġġ pubbliku.

Fil-fond faċilitajiet sanitarji, skont il Regolamenti tas-Saħħa u Sanita' tal-2016, ma jeżistux u lanqas konnesjoni ma sistema ta' dranaġġ.

Art 10 (1)(b) tirreferi għal ilquħ fl-istruttura kontra umdita' f' ħitan u dan ilquħ forma ta' qatran hu nieqes fil-ħitan kollha. Dan iwassal għal-konklużżjoni li dan il-bini vernakolari inbena bla konsiderazzjoni ta' sanita'.

E) Kopja tal-att tal-akkwist ;

Fil-present dan il-fond jappartjeni ħafna werrita u għaldaqstant ma jeżisti l-ebda forma ta' akkwist ta' propjeta'

f) Dikjarazzjoni dwar jekk il-fond hu abitat jew okkupat minn terzi , u taħt liema titlu hu hekk okkupat.

Wagt l-access, fil-fond ma kien hemm l-ebda prova ta' abitazzjoni



Tant għandu l-unur li jissottometti għas-savju u superjuri ġudizzju ta' din l-

Onorabbli Qorti



Illum 5 ta' Mejju 2025

Ipprezentata minn Perit Anthony Camilleri

bla dok/b dokumenti.

Perit Anthony Camilleri BE&A(Hons), MBA (Proj.Mang.,Henley)

Warrant 179

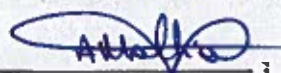
31 "Mariana"

Triq Silvestru Fiteni,

Mosta

Email; anthonyjohncamilleri@gmail.com

ID 75558 (M)


Adrian Mallia
Deputat Registratur

Illum 28 ta' Mejju 2025
Deher il-Perit Legali / Teknik
Perit Anthony Camilleri
Li wara li ddikjara li thallas l-ammont mo-
dovut, halef/haffet li qedi/qdiet fedelment
u onestament l-inkarigu mogħli lilu/ha.


Mark Farrugia
Deputat Registratur

Lista ta' Dokumenti annessi

Dokumenti	Deskrizzjoni	
Dok 1	<u>Minuti tal-Ewwel Aċċess</u>	
Dok 2	<u>Minuti tat-Tieni Aċċess</u>	
Dok 3A	<u>Pjanta, faċċata u sezzjoni tal-Fond mertu tal-Kawża</u>	
Dock 3B	<u>Site Plan tal-Fond</u>	
Dok 4	<u>Sinsiela ta'Ritratti tal-Fond fl-istat preżenti</u>	
Dok 5	<u>Pjanti ta' Permess Approvat PA 2032/21</u>	
Dok 6	<u>Site Plan tal-Propjetà fi Triq il-Warda, Zurrieq</u>	
Dok 7	<u>Site Plan tal-Propjetà fi Triq il-Kbira, Zurrieq</u>	
Doc 8	<u>Site plan tal -Propjetà fi Triq San Bartilmew, Zurrieq</u>	
Doc 9	<u>Pjan Lokali taz-Zurrieq li turi l-UCA bis-sites tal-Paraguni A,B,Ċ immarkati</u>	
<u>Dok 10</u>	<u>Pjanti tal-Registru tal-Artijiet li juru l-fond</u>	
Dok 11	<u>Eighth Schedule tal-fond</u>	



Kawża

Dok 1

Rikors/Subbasta Nru 71/2024

320 Limited C 85993

VS/u

Dottor Kris Scicluna noe

L-ewwel aċċess miżmum illum li- Ħamis 13 ta' Frar 2025 fis-siegħa

u nofs ta' wara nofsinhar.

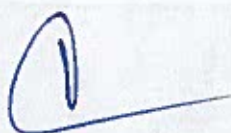
Preżenti is-sur Raymond Bonnici (Dr Kris Scicluna avżani li kien imsiefer)

Is-sottoskritt flimkien mal-parti preżenti daru mal-fond kollu, bdew mil-pjan terra. Minn l-ewwel kamra, daħlu fi-bitha u mbagħad daħlu fil-kmamar kollha ta' madwar il-bitha. Ġew innutati l-kundizzjoni tal-fond u diversi fatturi tal- bini, kif ukoll il-kanal fil- bitha minn fejn jgħaddi l-ilma tax-xita li jiġi mill-isqaq. Wara tlajna mit-taraġ li qiegħed fl-ewwel kamra, għaddejna minn fuq saqaf u dħalna l-unika kamra li hemm fl-ewwel sular ,

Is-sur Bonnici ipproduċa kopja tal-pjanta iżda , is-sottoskritt ha rittatti u kejl tal-fond ukoll.

L-aċċess spicċa fil- tlieta u nofs ta' wara nofsinhar.

Anthony Camilleri



Kawża

Dok 2

Rikors/Subbasta Nru 71/2024

320 Limited C 85993

VS/u

Dottor Kris Scicluna noe

It-Tieni aċċess miżmum illum Il-Erbgħa 19 ta' Marzu 2025 fil-Ħdax ta' filgħodu.

Preżenti is-sur Raymond Bonnici , kif ukoll Dr Kris Scicluna u persuna oħra li akkumpanjat lil Dr Scicluna.

Minhabba li Dr Scicluna stqarr li qatt ma kien żar il-fond, is-sottoskritt flimkien mal-partijiet preżenti daru mal-fond kollu, fejn gie innutat l-istat tal-fond. Gie diskuss l-użu tal fond, kemm kien ilu battal u l-potenzjal ta' kif jista jirringa għal bżonnijiet tal-lum. Kulhadd preżenti ikkummenta fuq il-kundizzjoni tal-fond u innota diversi fatturi tal-bini , kif ukoll il-kanal fil-bitha minn fejn jgħaddi l-ilma tax-xita li jiġi mill-isqaq.

Kien hemm ukoll surveyor inkarigat mil-sottoskritt li kellu ukoll fuq il-fond strumenti neċessarji biex jagħmel pjanta, faċċata u sezzjoni tal-fond. L-aċċess spiċċa fin-nofsiegħa ta' wara nofsinhar.

Anthony Camilleri

Dok 3A

Pjanta, faċċata u sezzjoni tal-fond: numru 3 fi Sqag San Edwardu, fi Triq San Bartilmew fiż- Żurrieg.

Legend



Footprint Area - 212.25 m²



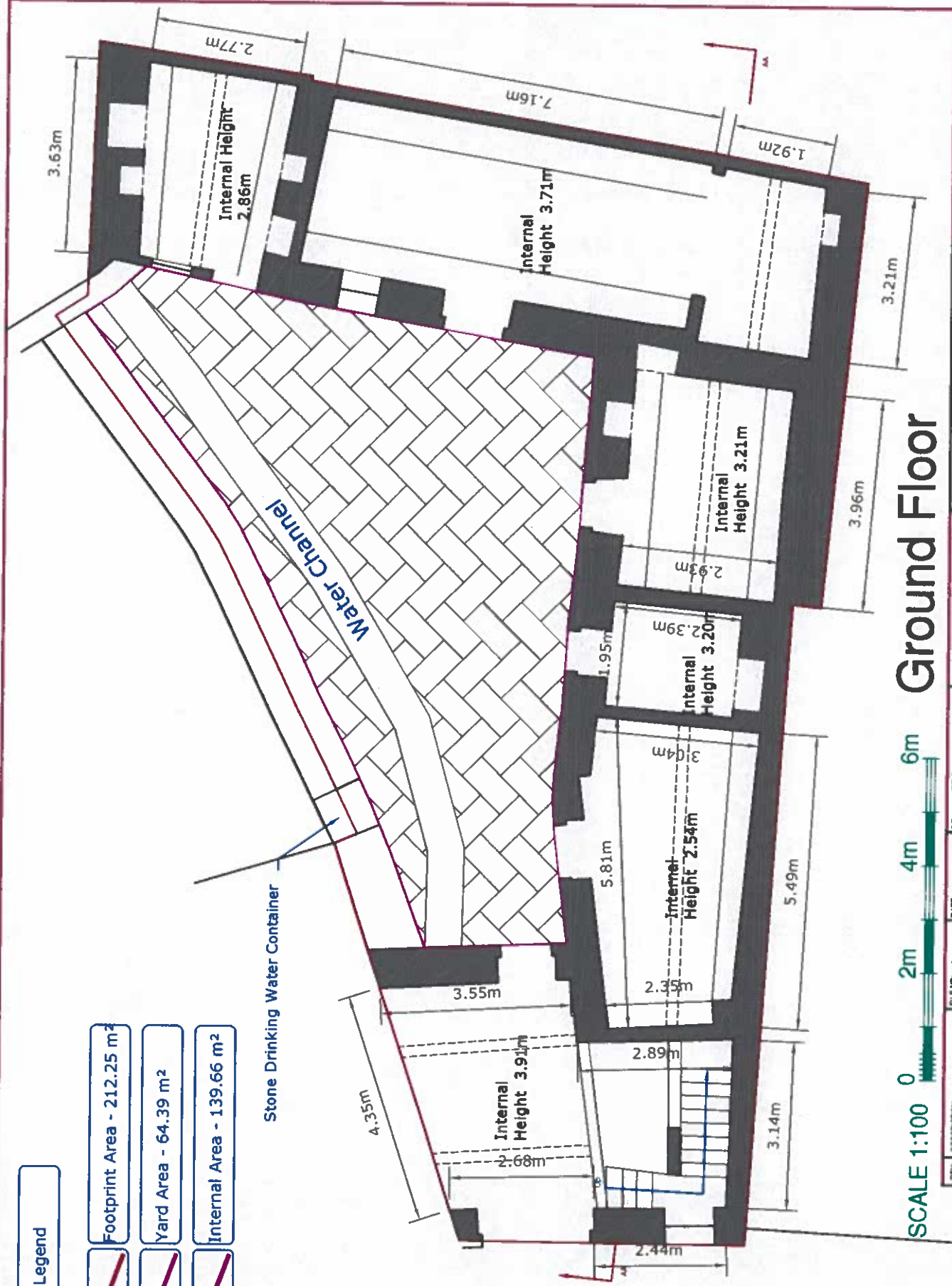
Yard Area - 64.39 m²



Internal Area - 139.66 m²

Stone Drinking Water Container

Water Channel



SCALE 1:100 0 2m 4m 6m

Ground Floor

REV	DESCRIPTION
1	
2	
3	

FILE NO:	FZ-088
DATE:	March 2025
DWG NO:	1
DRAWN BY:	FZ
SCALE:	1:100
APPROVED:	FZ
SZ:	A4
AREA:	mm ²

DRAWING TITLE
Unconverted Property at
9 Soq San Edwards in
Triq San Bartolomeo
Zurriq

CLIENT: ---
PROJECT: Ground Floor



FZ SURVEYING

0158 7143 4026
fzsurveying@hotmail.com

Perit Anthony Camilleri

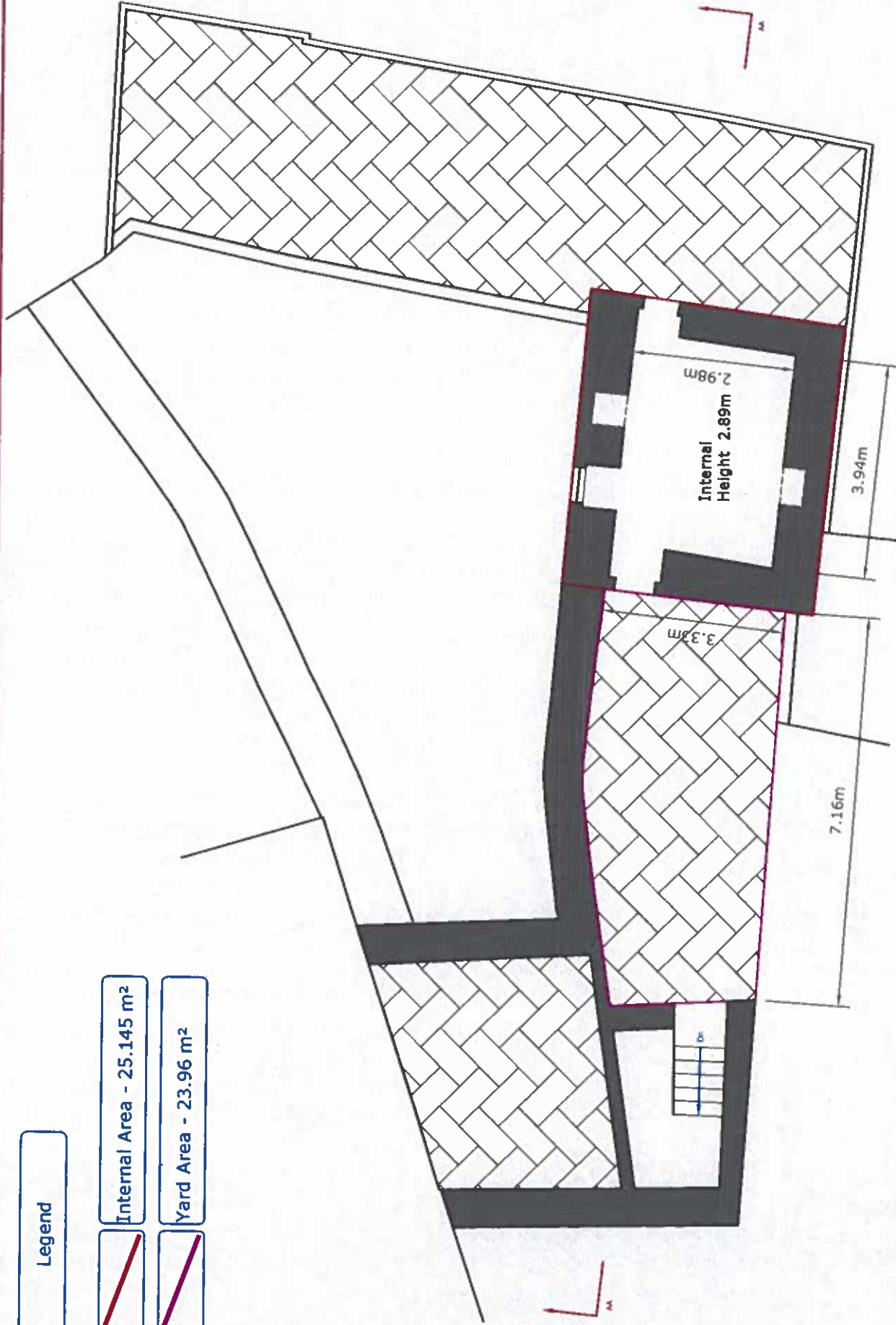
Legend



Internal Area - 25.145 m²



Yard Area - 23.96 m²



SCALE 1:100 0 2m 4m 6m

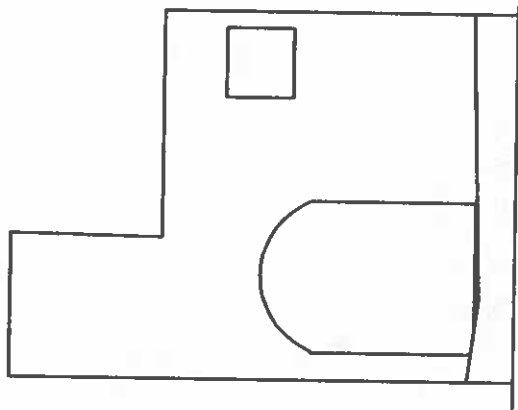
First Floor

REV	DESCRIPTION	FILE NO.	DATE	DWG NO.	DRAWN BY	APPROVED	AREA	--- m ²
1		FZ-686	March 2025	1	FZ	FZ		
2								
3								
4								

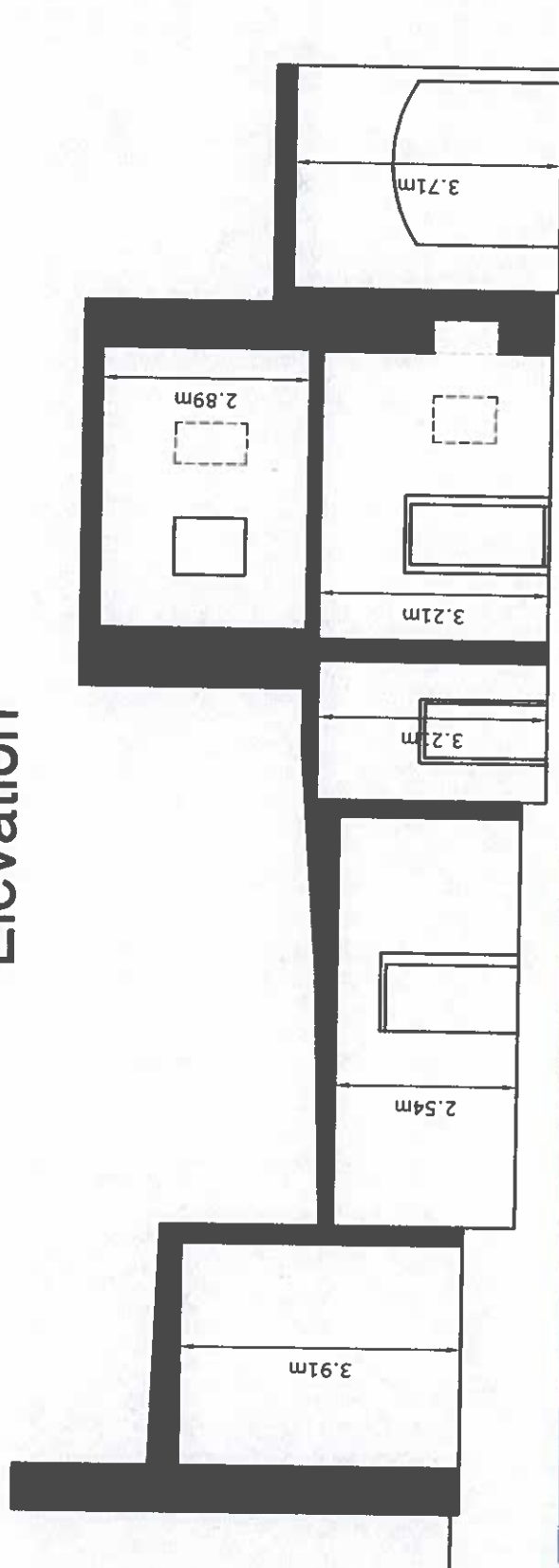
CLIENT	---
PROJECT	First Floor

DRAWING TITLE	Unconverted Property at 3 Sqag San Edwardu in Triq San Bartolomeo Zurriq
---------------	---

FZ SURVEYING	Perit Anthony Camilleri
0346 7442 4026	
fabcamilleri@hotmail.com	



Elevation



Section A-A

SCALE 1:100 0 2m 4m 6m

REV	DESCRIPTION	FILE NO	FZ-088	DATE	March 2025	DRAWING TITLE	Land survey of Property at 3 Sqag San Edwards in Trlg San Bartlmeu Zurloq	CLIENT	*****	PROJECT	Section & Elevation
1		DWG NO:	1	DRAWN BY:	FZ						
2		SCALE:	1:200	APPROVED:	FZ						
3		SIZE:	A4	AREA:	---	m ²					



FZ SURVEYING

0 358 7743 4025 info@fzs.com

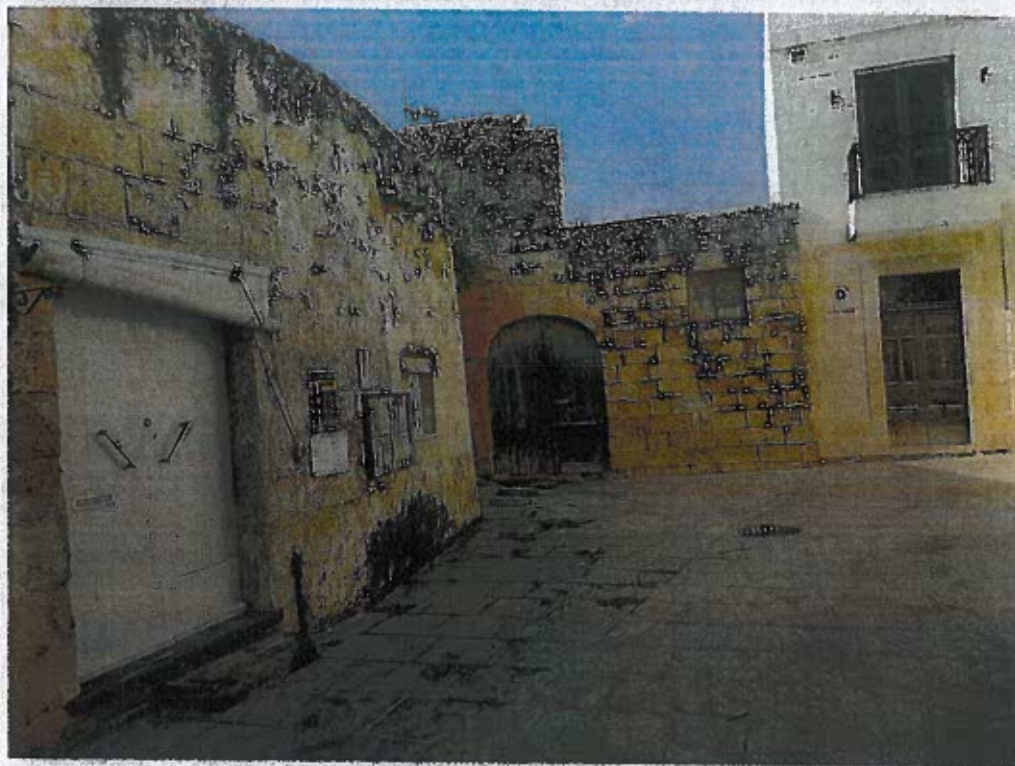
Perit Anthony Camilleri

Dok 3B

Site Plan Tal-Fond

Dok 4

Sensiela ta' ritratti tal-fond li juri i-kundizzjoni u fatturi oħra



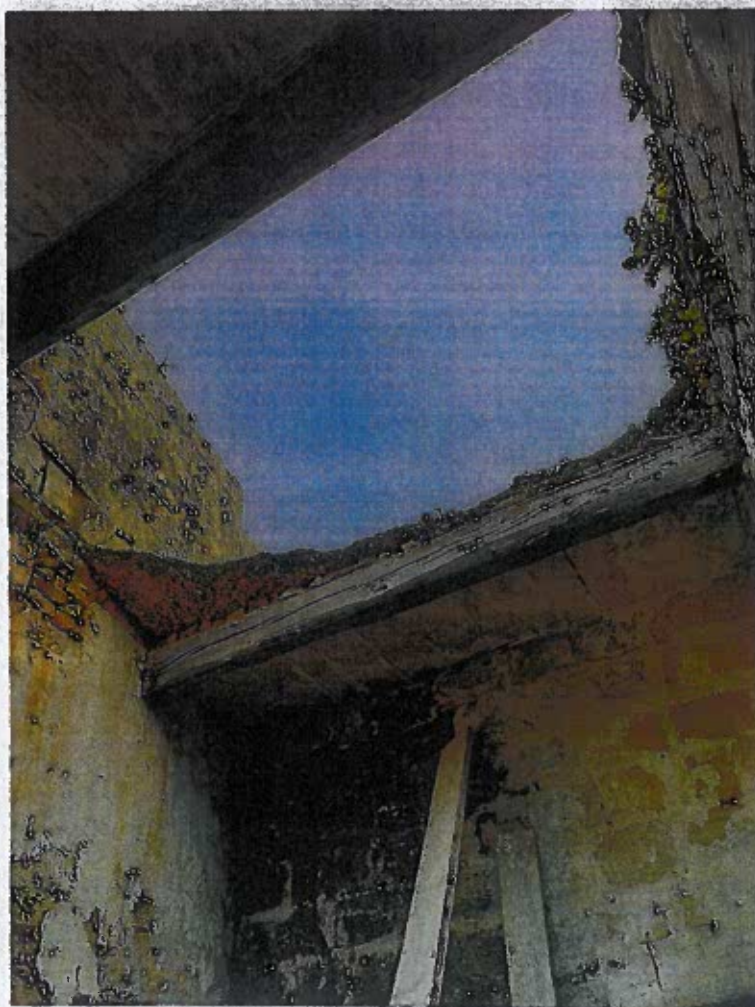
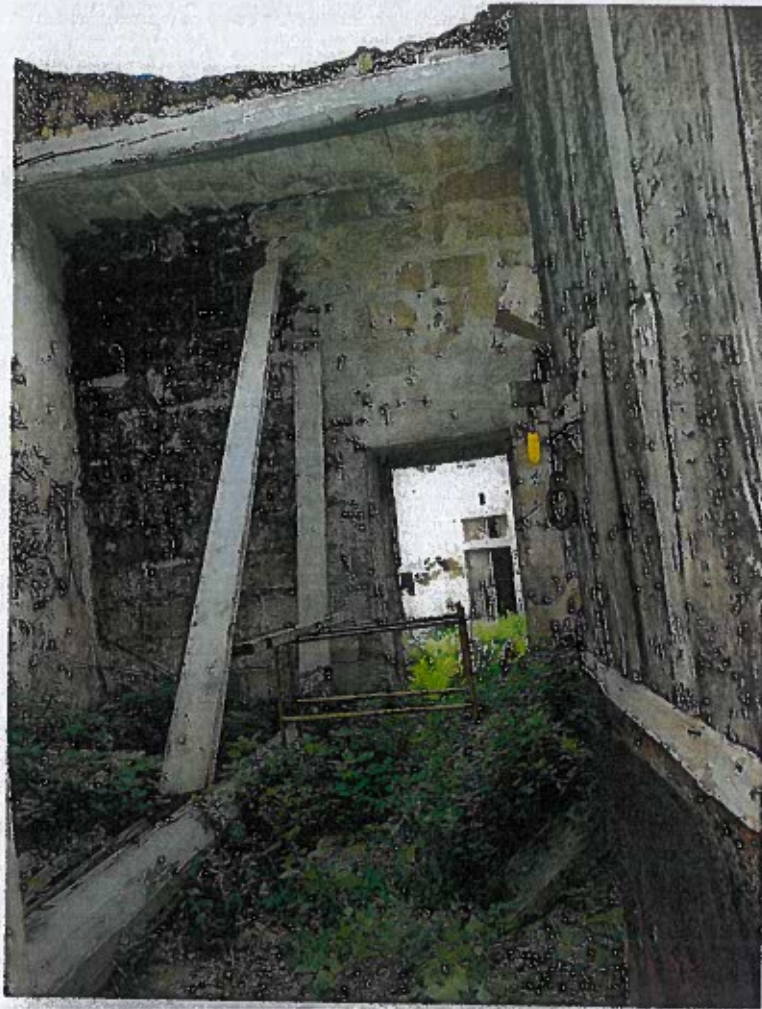
①

ANTHONY CAMILLERI

BE&A - HONS. MBA - HENLEY

31 S. FITENI STR. MOSTA, MALTA

Ritratti ta- Faċċata fl-Isqag u t-Thul tal-Ilma tax-xita



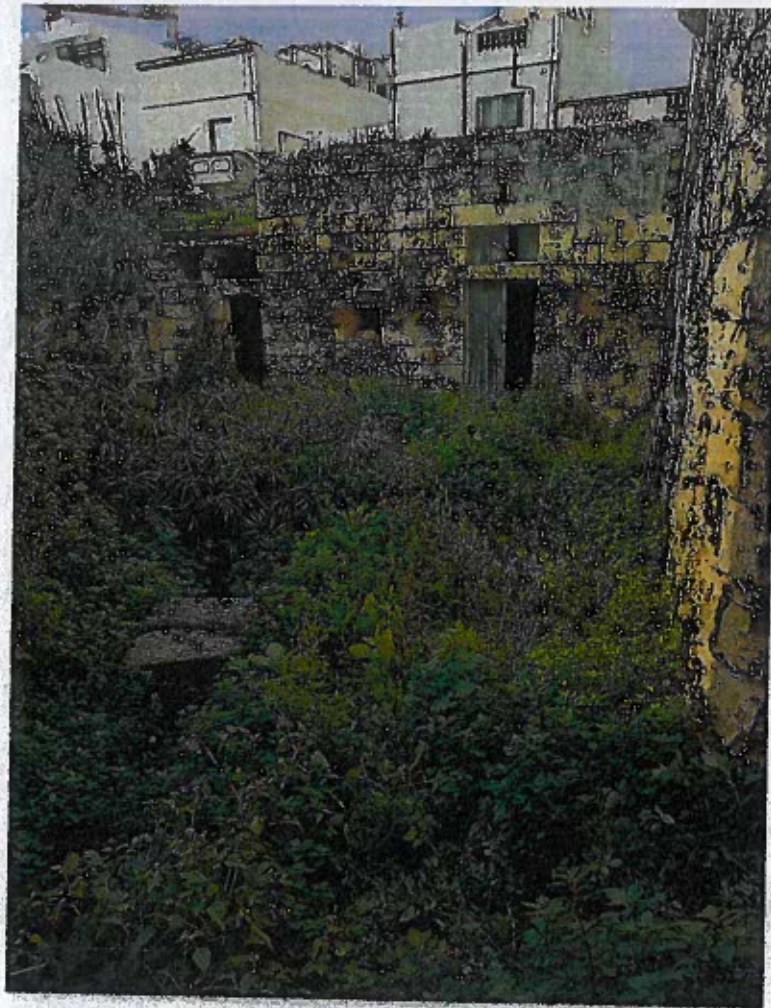
L-ewwel kamra bis-saqaf sfrondut

(Signature)

ANTHONY CAMILLERI

BE&A - HONS. MBA - HENLEY

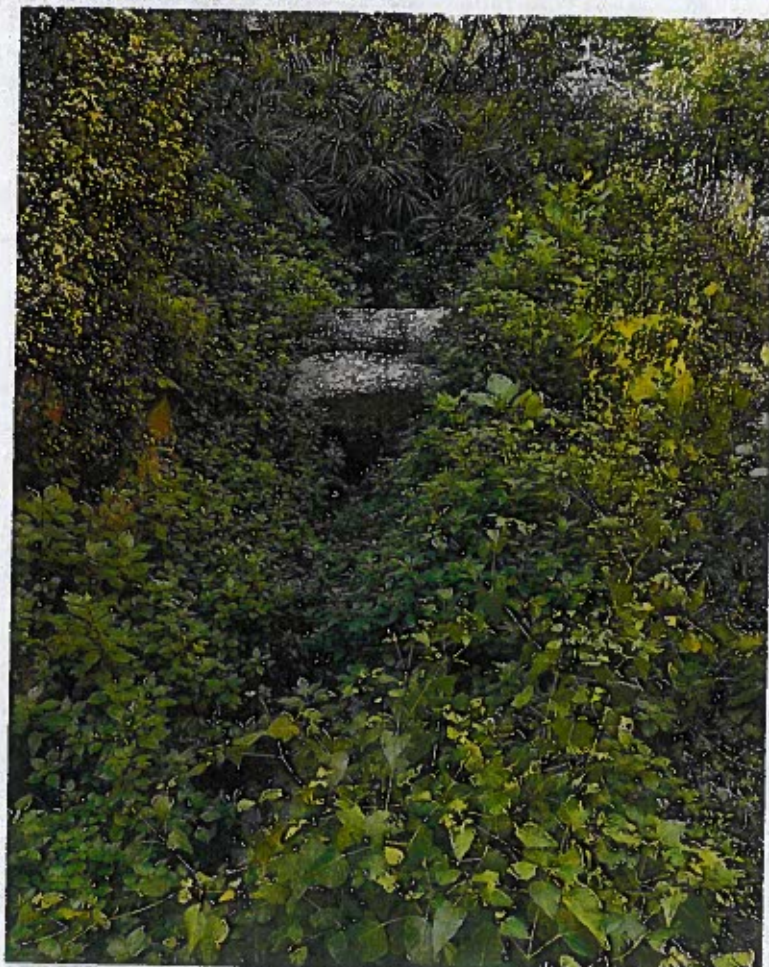
31 S. FITENI STR. MOSTA, MALTA



(Handwritten signature)

ANTHONY CAMIL
BE&A-HONS. MBA-HEN
31 S. FITENI STR. MOSTA, MALTA

Diehra tal-bitha centrall bil-kanal mikxuf u l-kammar mad-dawra.



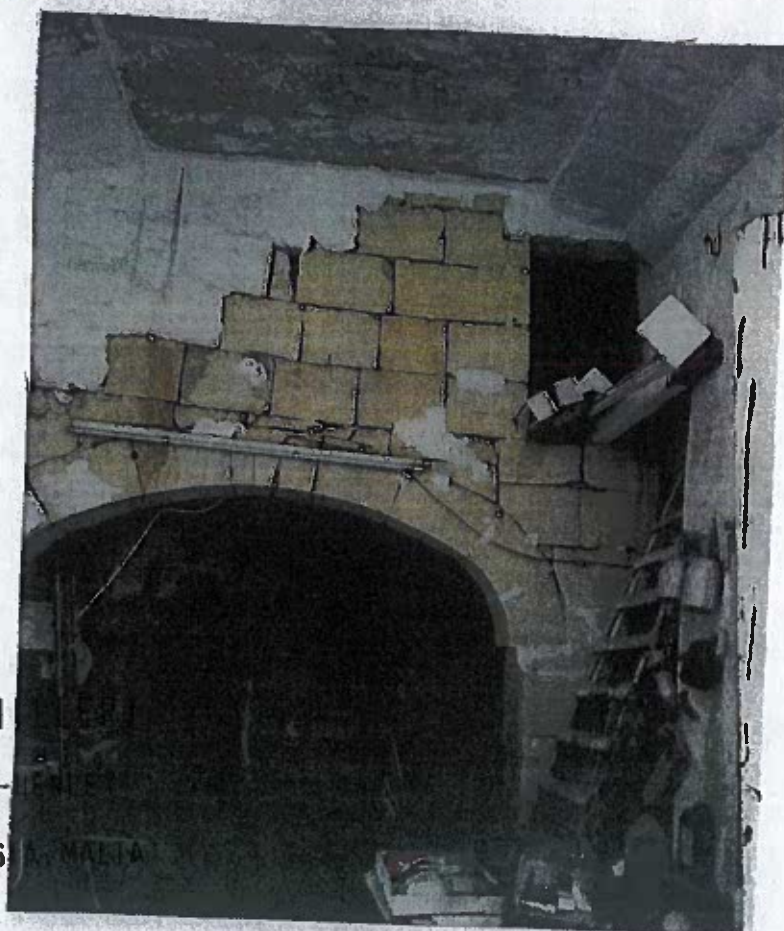
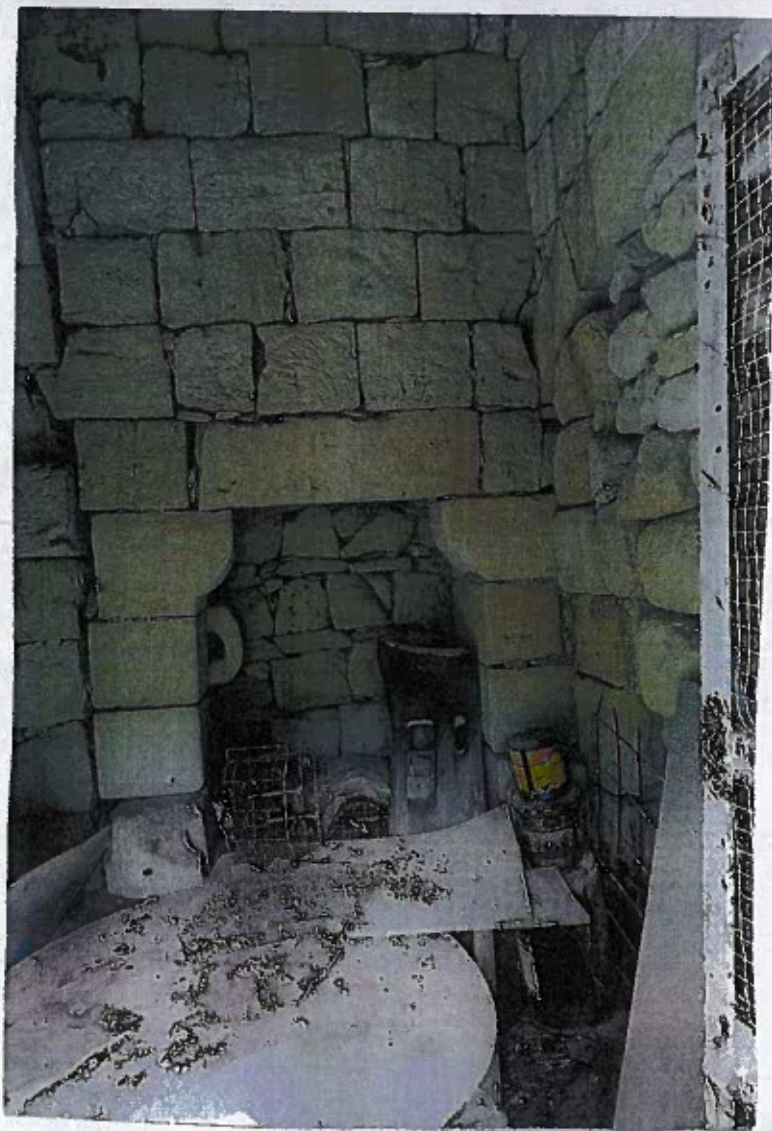
Diehra tal- kanal mikxuf

(Handwritten signature)

ANTHONY CAMIL

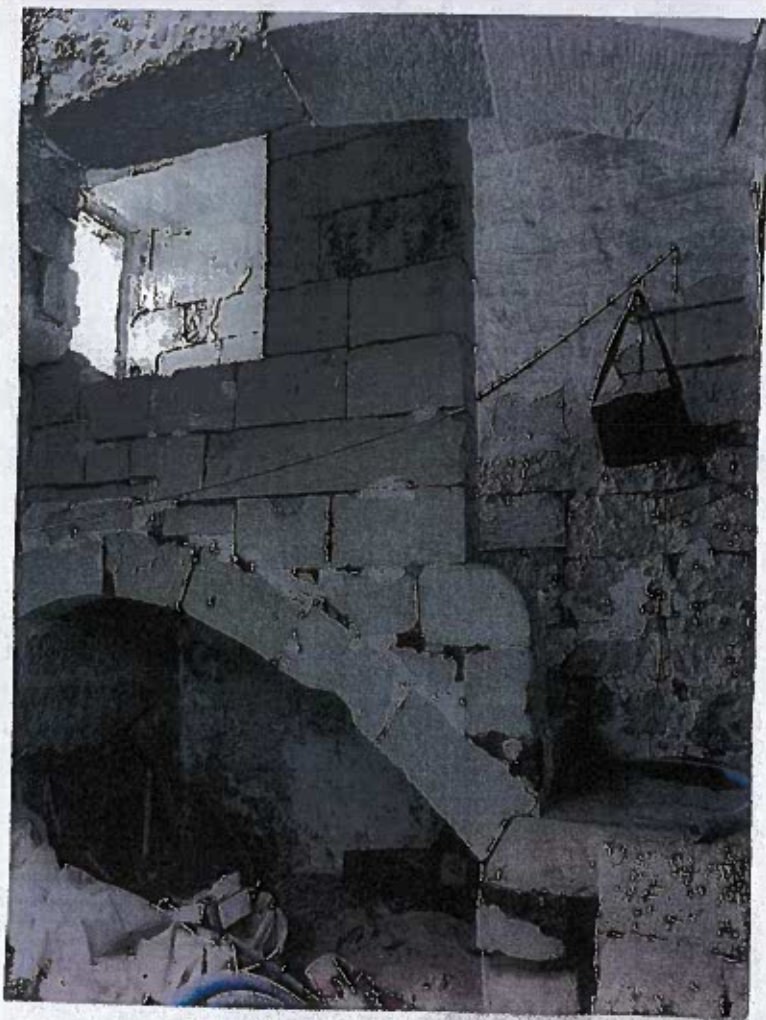
BE&A - HONS. MBA - HEI

31 S. FITENI STR. MOSTA.




 ANTHONY CAMILLERI
 BE&A - HONS. MBA - ENIE
 31 S. FITENI STR. MOSA, MALTA

Fatturi fil-fond li jixhdu kif kien jintuza.



Anthony Camilleri

ANTHONY CAMILLERI

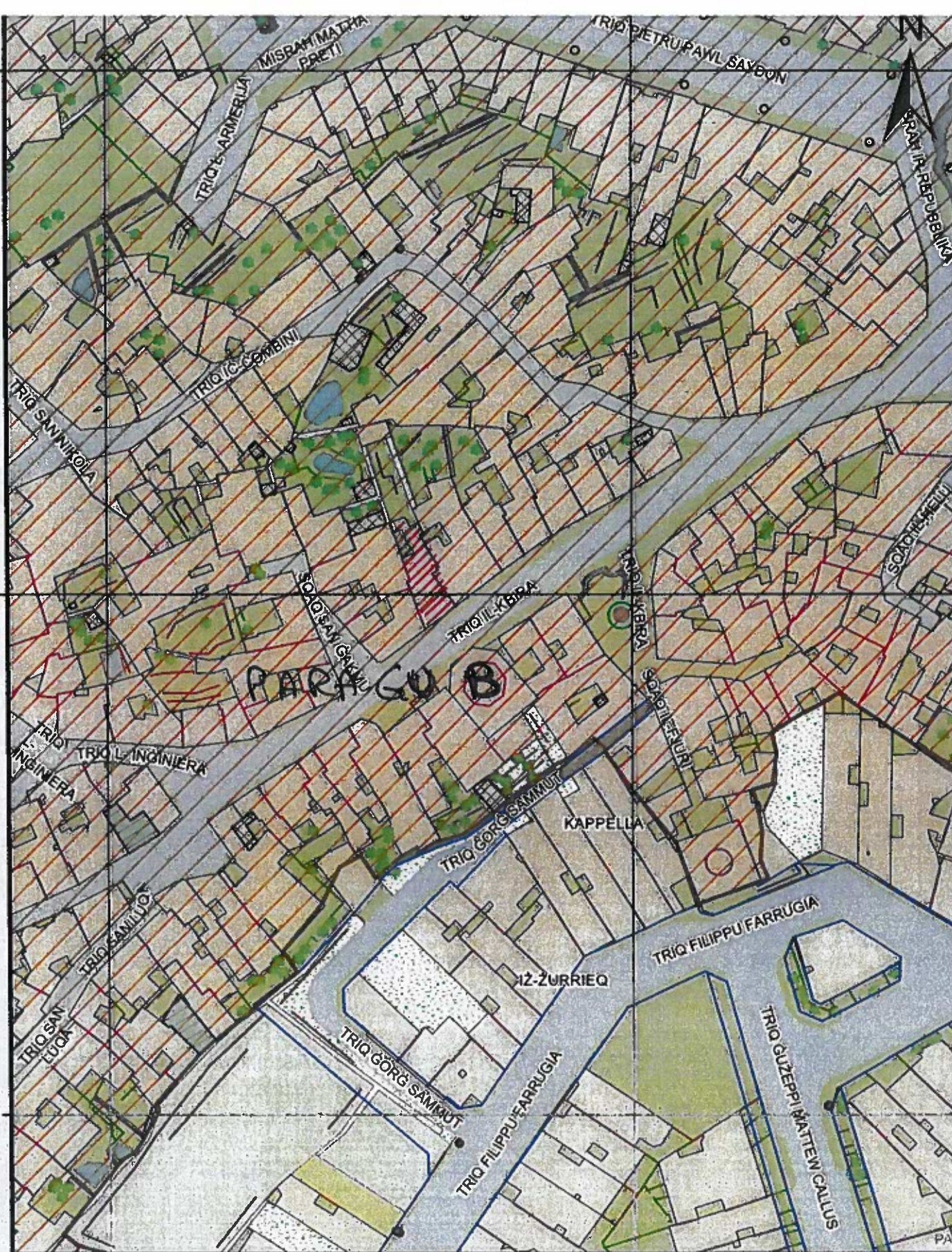
BE&A - HONS. MBA - HENLEY

31 S. FITENI STR. MOSTA, MALTA

3965300

3965200

3965100



452400

452500

0 10 20 40 60 80 100 Meters

1:1,000

Date Printed: 26/03/202

Compiled and published by the Mapping Unit, Planning Authority.

ERDF.02.030 - Siniegram data, (2018). Developing Spatial Data Integration for the Maltese Islands, Planning Authority. Reproduction in whole or in part by any means is prohibited without the prior permission of the Siniegram Project Leader. Data captured from: 2018 aerial photography. 2020 unmanned aerial vehicles(UAVs).

WGS 1984 UTM Zone 33N EPSG: 32633 M.S.L. (Mean sea level). Scale factor at the central meridian 0.9996.

Central meridian has a false origin of 500,000m at 150 East of Greenwich.

Northern coordinates have an origin of 0m at the Equator. Not to be used for interpretation or scaling of scheme alignments. Copyright © PA Planning Authority. For Internal Use Only.

ANTHONY CAMILLERI

BE&A - HONS. MBA - HENLEY



PLANNING AUTHORITY

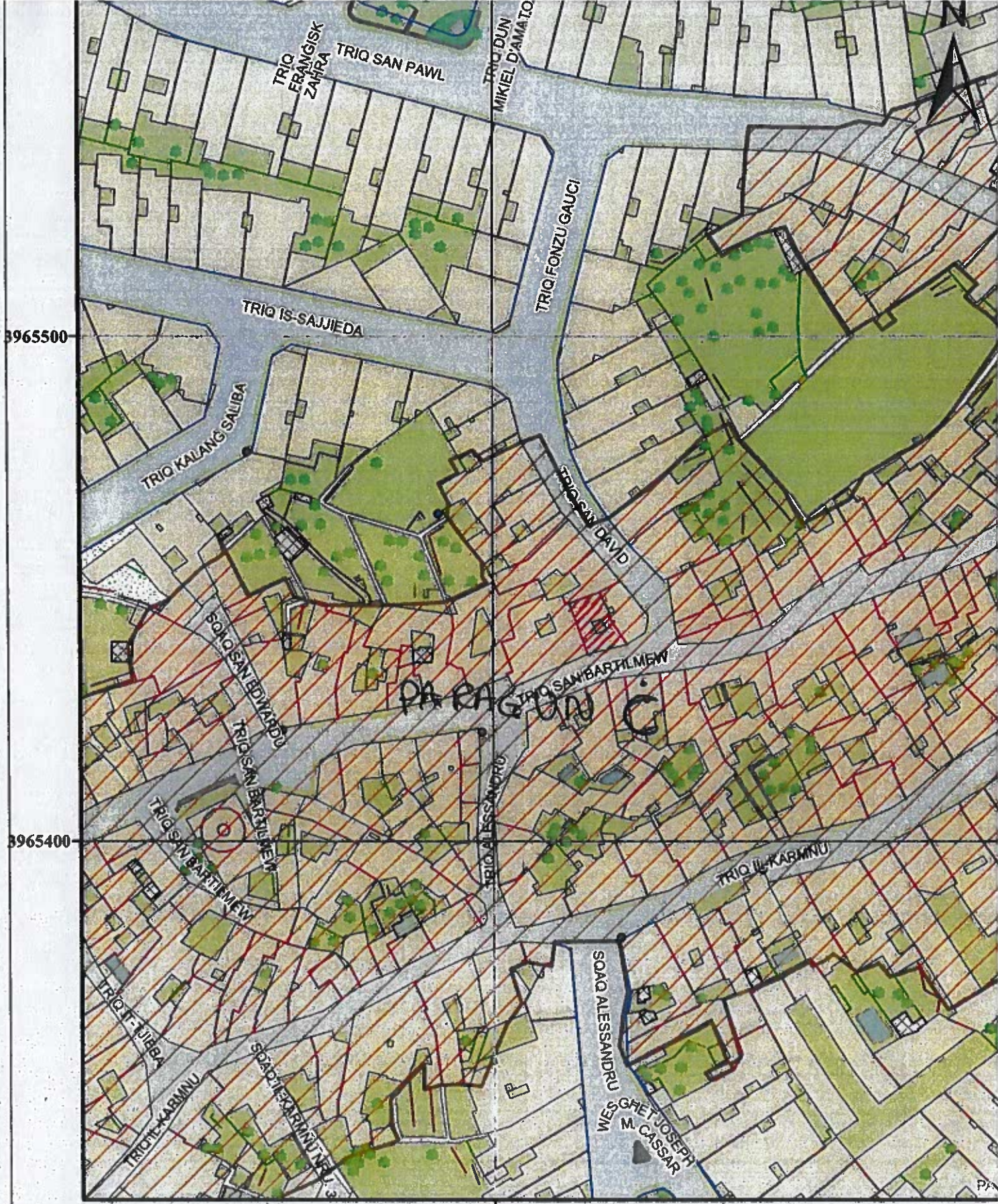
St. Francis Ravelin, Floriana.

Tel: +356 2290 0000, Fax: +356 2290 229

www.pa.org.mt, mappingshop@pa.org.mt

Dok 8

Site plan tal-fond paragun fi Triq San Bartilmew, Zurrieq



1:1,000

Date Printed: 01/04/202

Compiled and published by the Mapping Unit, Planning Authority.
 ERDF.02.030 - SinteGRAM data, (2018), Developing Spatial Data Integration for the Maltese Islands, Planning Authority
 Reproduction in whole or in part by any means is prohibited without the prior permission of the SinteGRAM Project Leader.
 Data captured from: 2018 aerial photography. 2020 unmanned aerial vehicles(UAVs).
 WGS 1984 UTM Zone 33N EPSG: 32633 M.S.L. (Mean sea level). Scale factor at the central meridian 0.9996.
 Central meridian has a false origin of 500,000m at 150 East of Greenwich.
 Northern coordinates have an origin of 0m at the Equator. Not to be used for interpretation or scaling of scheme
 alignments. Copyright © PA Planning Authority. For Internal Use Only.



PLANNING AUTHORITY

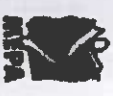
St.Francis Ravelin, Floriana.
 Tel: +356 2290 0000, Fax: +356 2290 229
www.pa.org.mt, mappingshop@pa.org.mt

ANTHONY CAMILLERI

BE&A - HONS. MBA - HENIFY

Dok 9

**Pjan Lokali taz-Zurrieg li turi l-UCA bis-sites tal-Paraguni
A,B,Ċ immarkati**



L-Autorità ta' Malta Dwar l-Ambjent u l-ippjanar
Malta Environmental & Planning Authority

Key:

- Limits to Development
- Scheme Alignment
- Local Plan Boundary
- Urban Conservation Area
- Design Priority Area - SMC0 01
- 1 Floor
- 2 Floors
- 3 Floors plus basement - subject to Policy SMC0 01
- 3 Floors plus semi basement
- Not to exceed existing height
- As per Policies SMZU 01 & SMZU 07

Remarks:
The relevant height limitation shall not be applicable to buildings in open spaces, urban open spaces, courtyards, floors or back gardens or other open spaces ancillary to urban development

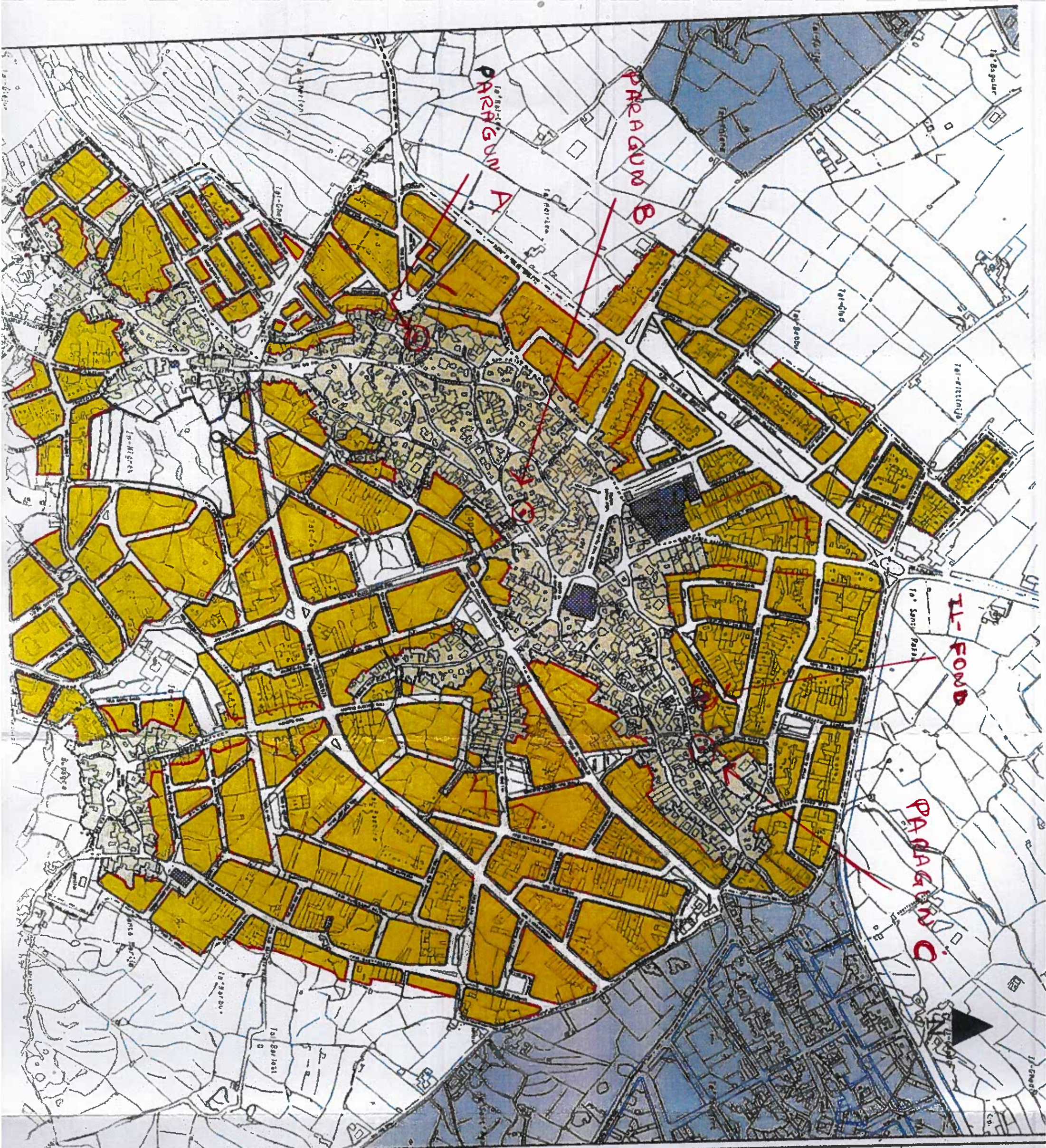
Zurried

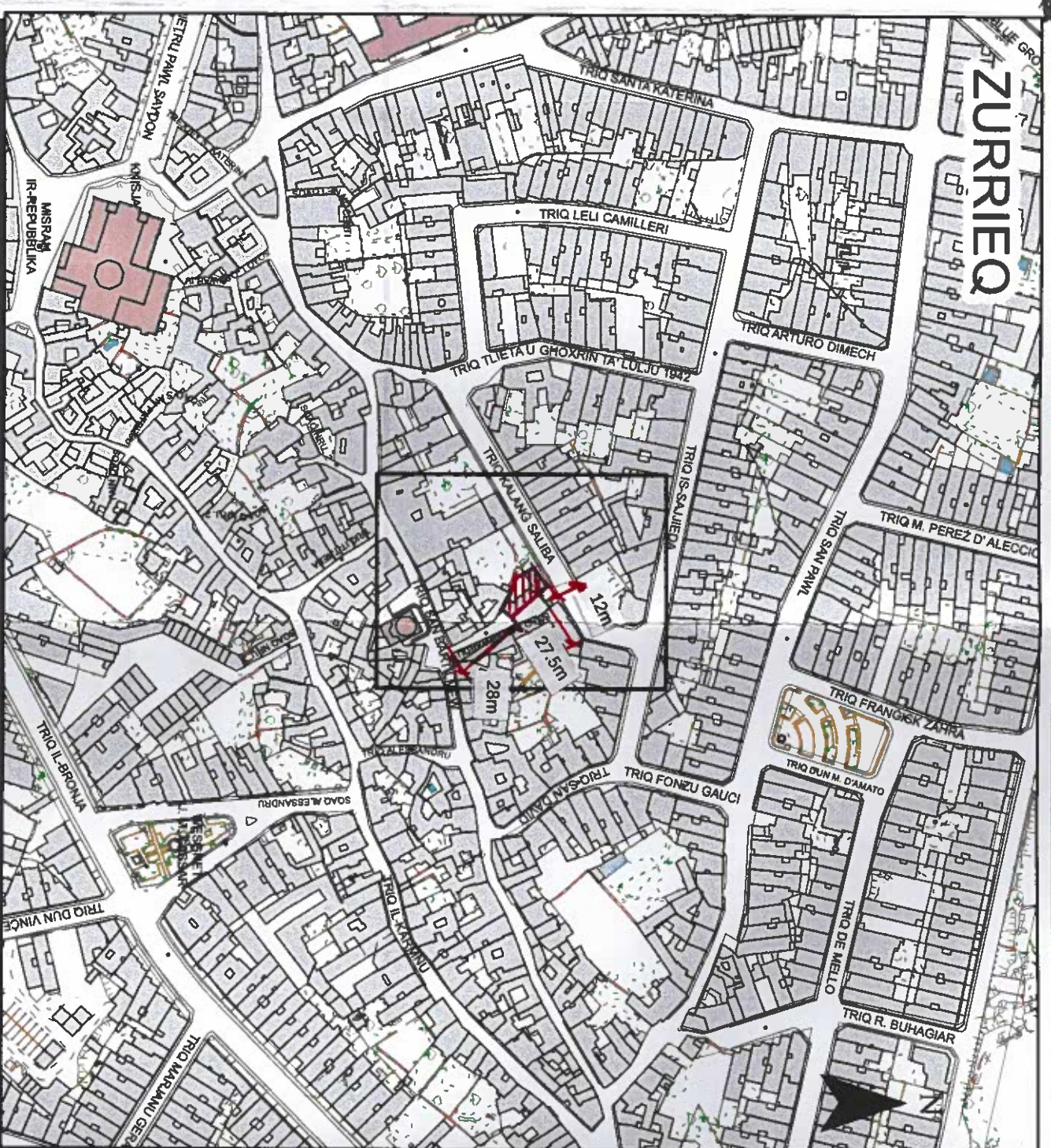
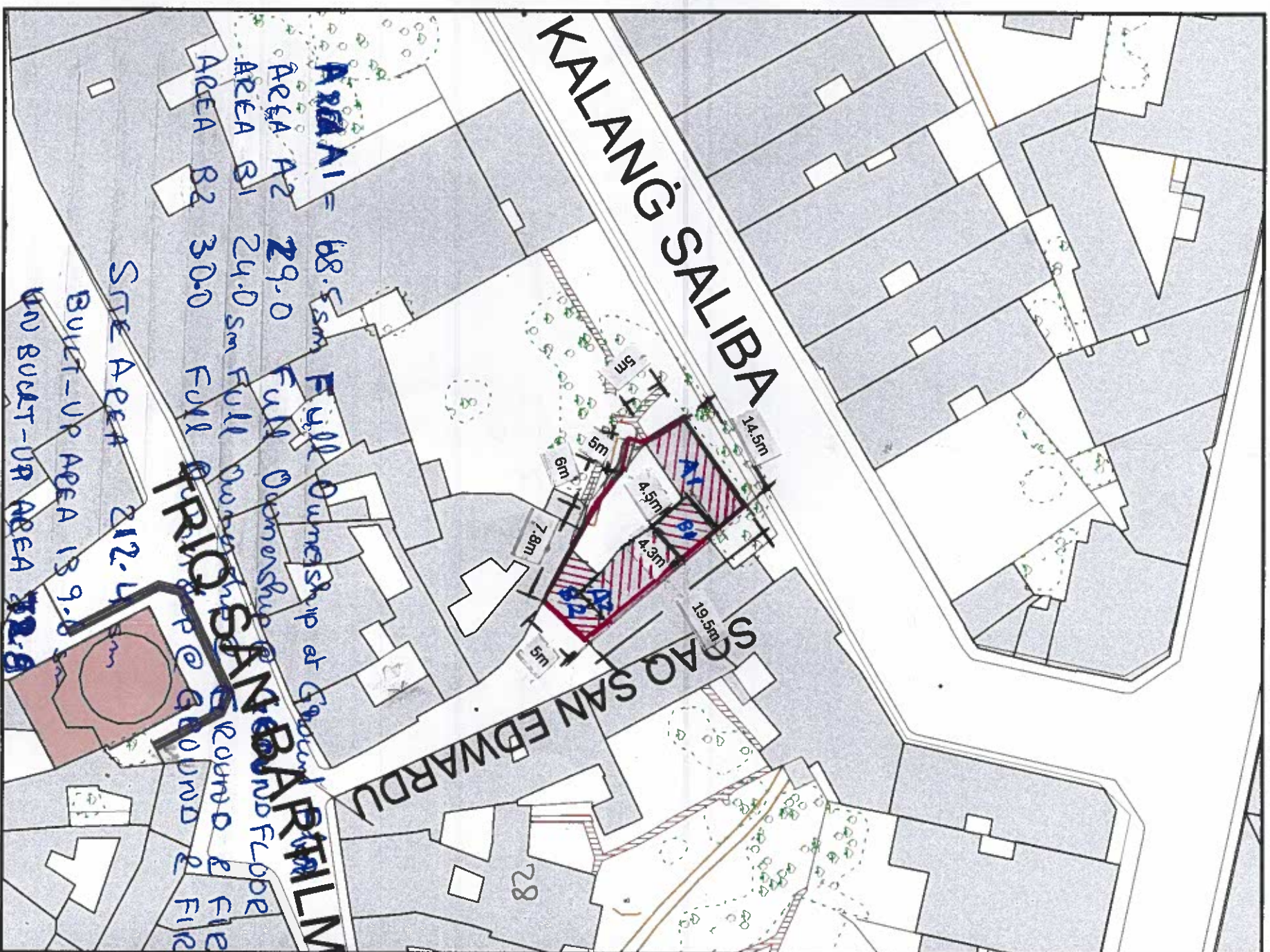
Building Heights

Scale: 1:5500 Date: July 2006

INDICATIVE ONLY
Not to be used for measurement or direct interpretation
Map to be used in conjunction with Policy Document

Map: ZU 3





Aġenzja 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

Fl-Idja

Map Number: 389957 E

Posizzjoni Ċentrali: x = 52785
Centre Coordinates: y = 65648

Parti min S.S.: 5265
Extracted from S.S.:

Date: 11/04/2025

Perit:

Architect:

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

212.25

Timbru tal-Perit:

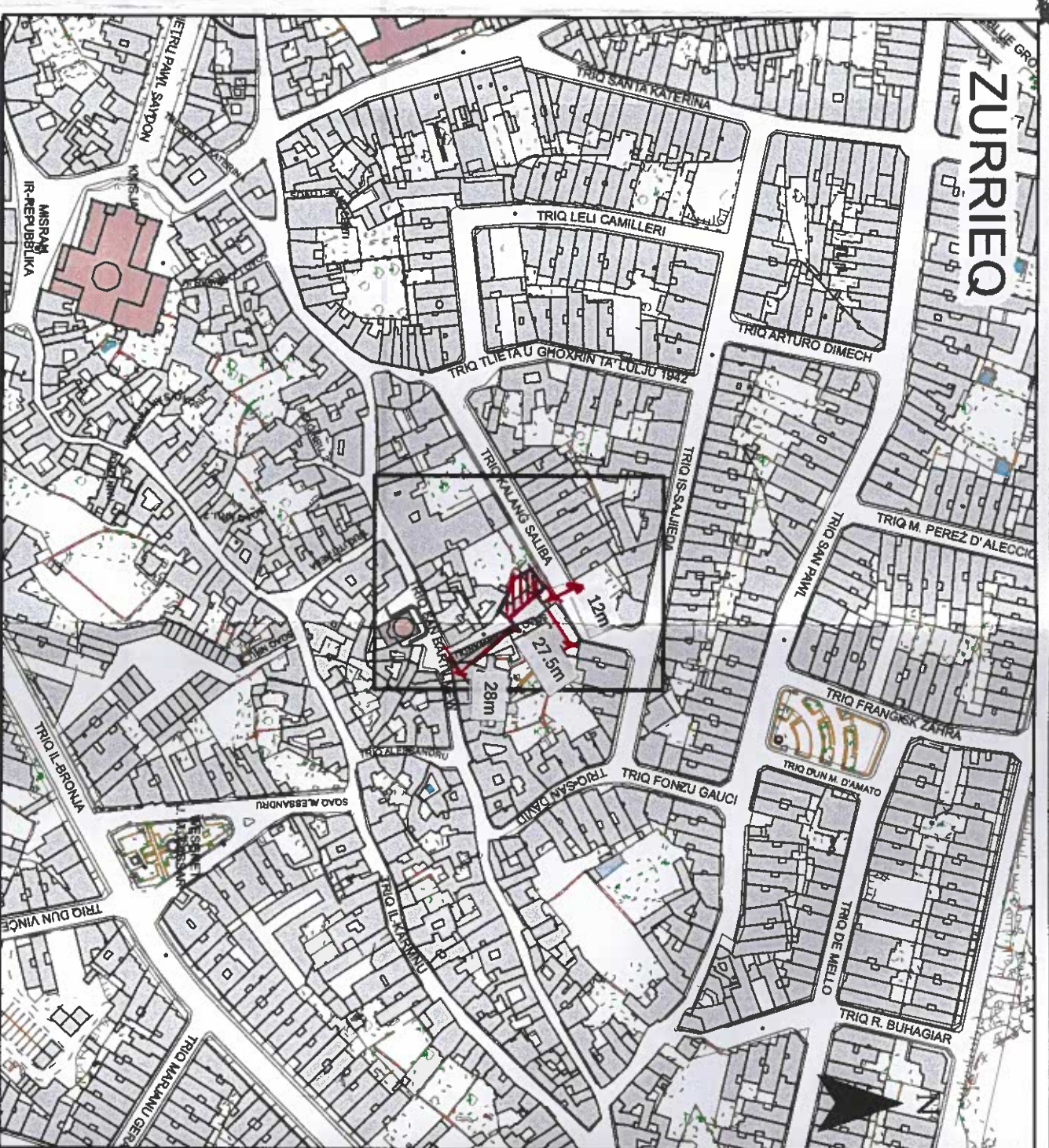
ANTHONY CAMILLEK,
BE&A - HONS. MBA - HENLEY

Firma tal-Applikant:
Applicant's Signature:

31 S. FITEINI STR. MOSTA, MALTA
79024024

LR 401353

Dritt imballas
Fee Paid



Pjanta tas-Sit 1:2500 Site Plan



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

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

110, CASH

Fluores

Nrtaal-Mappa: 389957 E

Pozizioni Centrali: $x = 52785$

Map Number:

Centre Coordinates: $y = 65648$

Perit:

Architect:

Timbru tal-Perit:

Architect's Stamp:

ANTHONY CAMILLER,

BE&A-HONS. MBA-HENLEY

31 S. FITENI STR. MOSTA. MALTA

79024024

LR 401353

Dritt imballas
Fee Paid

Dok 10

Pjanti tal-Registru tal-Artijiet li juru l-fond

Eighth Schedule tal-fond



EIGHTH SCHEDULE

PHYSICAL ATTRIBUTES OF IMMOVABLE PROPERTY

Locality	ZURRIEA
Address	3 SQAQ SAN EDWARDU.
Total Footprint of Area Transferred*	212.25 sm

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

Type of Property	☐ Villa	☐ Semi-Detached	☐ Bungalow	☐ Flat/Apartment
	☐ Penthouse	☐ Mezzanine	☐ Maisonette	☒ Farmhouse
	☐ Terraced House	☐ Ground Floor Tenement		
Age of Premises	☐ 0-20 years	☐ Over 20 years	☒ Pre WWII	
Surroundings	☐ Sea View	☐ Country View	☒ Urban	
Environment	☒ Quiet	☐ Traffic	☐ Entertainment	☐ Industrial
State of Construction	☐ Shell	☐ Semi-Finished**	☐ Finished***	Dis used/ Unconverted
Level of Finishes	☐ Good	☐ Adequate	Very ☒ Poor	Unconverted
Amenities Tick as many as appropriate	☐ With Garden	☐ With Pool	☐ With Lift	☐ With Basement
	☒ No Garage	☐ One car Garage	☐ Two Car Garage	☐ Multi Car Garage
Airspace	☒ Ownership of Roof	☐ No Ownership of Roof	☐ 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: 24/4/2025

Perit's Signature: ANTHONY CAMILLERI

Warrant Number: 179

Rubber Stamp: BE&A - HONS. MBA - HENLEY

31 S. FITENI STR. MOSTA, MALTA
79024024