

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
**SEZIONE VII - FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

Contro

N. Gen. Rep. 119/17

**Giudice Dr. Roberto BONINO**

**ELABORATO PERITALE**

***Tecnico incaricato: Arch. Luciano Maggi***

*iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Genova al N. 893  
iscritto all'Albo del Tribunale di Chiavari al N. 124  
C.F. MGGLCN53C28E488U- P. IVA 00089670996*

*con studio in Sestri Levante (Genova)  
Via alla Chiesa di Santo Stefano 18  
telefono: 0185481425 - cellulare: 3356769217  
email: info@maggiassociati.it  
PEC: luciano.maggi@archiworldpec.it*

---

Giudice Dr. Roberto BONINO  
Perito: Arch. Luciano Maggi



**Beni in Sestri Levante (Genova) Via Attilio Corte "Mégu"**  
**Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA** sito in Sestri Levante (Genova), Località Trigoso, **Via Attilio Corte "Mégu" civ. 3B interno 5**. Composto da tre locali, oltre disimpegno, locale igienico, balcone e cantina posta al piano interrato. L'appartamento, posto al piano secondo, sviluppa una **superficie reale lorda di mq 64,05** corrispondente a una **superficie reale netta di mq 54,10**. Il balcone misura mq lordi 3,68, la cantina misura mq lordi 6,85 (mq netti 6,23).

**B. Piena proprietà per la quota di 1/1 del BOX AUTO PERTINENZIALE** sito in Sestri Levante (Genova), Località Trigoso, **Via Attilio Corte "Mégu"**. Composto da unico vano, oltre servizio igienico, il box è posto al piano interrato e sviluppa una **superficie reale lorda di mq 161,50** corrispondente a una **superficie reale netta di mq 144,30**.

I beni sono identificati al catasto fabbricati del Comune di Sestri Levante come segue:

Appartamento:

foglio 29, mappale 1277, subalterno 115, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 66mq, esclusa aree scoperte 65mq, Indirizzo: Via Aurelia S.N., piano 2, interno: 5B edificio 3, rendita: € 433,82.

Cantina:

foglio 29, mappale 1277, subalterno 56, categoria C/2, classe 4, consistenza 6 mq, superficie catastale 7 mq, Indirizzo: Via Aurelia S.N., piano S2, interno: 3, rendita: € 23,55.

Box:

- foglio 29, mappale 1277, subalterno 52, categoria C/6, classe 2, consistenza 44 mq, superficie catastale 47 mq, Indirizzo: Via Aurelia S.N., piano S2, interno: 44, rendita: € 165,89.
- foglio 29, mappale 1277, subalterno 53, categoria C/6, classe 2, consistenza 100 mq, superficie catastale 106 mq, Indirizzo: Via Aurelia S.N., piano S2, interno: 45, rendita: € 377,01.

*Nota: il box risulta essere di fatto un'unica unità immobiliare ma è ancora identificato con due subalterni (52 e 53) in quanto originariamente destinato ad essere due unità distinte (vedere p.to 4.3.1. "Conformità urbanistico edilizia").*

Intestati a -----Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Coerenze:L'appartamento confina:

a nord: tramite muri perimetrali con giardino interno 1;  
a est: tramite muri divisorii con appartamento int.6 e con vano scala condominiale;  
a sud: tramite muri perimetrali con giardino interno 1;  
a ovest: tramite muri perimetrali con giardino interno 1;  
sotto: con appartamento int.3;  
sopra: con cielo.

La cantina confina:

a nord: tramite muri divisorii con cantina n.4;  
a est: tramite muri divisorii con corridoio condominiale;  
a sud: tramite muri divisorii con cantina n.2;  
a ovest: tramite muri divisorii con intercapedine;  
sotto: con terreno;  
sopra: con vialetto condominiale.

Il box confina:

a nord: tramite muri divisorii con box n.1, box n.2, box n.43 e vano scala civ.3C;  
a est: tramite muri divisorii con box n.1 e area di manovra condominiale;  
a sud: tramite muri perimetrali con strada carrabile;  
a ovest: tramite serranda con area di manovra condominiale;  
sotto: con terreno;  
sopra: con appartamento civ.3C int.2.



**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il Comune di Sestri Levante è situato nella riviera ligure di levante e fa parte della Città Metropolitana di Genova. Confina con i comuni di Lavagna, Moneglia, Ne e Casarza Ligure. Il territorio comunale, formato da più frazioni, ha carattere residenziale con una forte vocazione turistica.

I beni in oggetto sono situati in località Trigoso, frazione prossima alla balneare località di Riva, distante circa 3 km dal centro della città.

Il lotto in oggetto risulta essere la piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente all'appartamento con cantina sito in Via Attilio Corte "mégu" civ. 3B interno 5 (censiti al N.C.E.U. al fg. 29 mapp. 1277 sub.115 e sub.56) e al box pertinenziale sito nel medesimo complesso identificato dall'interno 44 (censiti al N.C.E.U. al fg. 29 mapp. 1277 sub.52 e sub.53).

Caratteristiche zona:	semiperiferica (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	scuola materna (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), farmacie (buono), verde attrezzato (buono), ospedali (buono), supermercato (buono), negozi al dettaglio (buono). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali; i principali centri limitrofi sono Chiavari e Rapallo.
Collegamenti pubblici (km):	autostrada (1,7), ferrovia (0,6), autobus (0,1).

**3. STATO DI POSSESSO:**Appartamento con annessa cantina:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla sig.ra ----- in forza di contratto di locazione 4+4 stipulato in data 01/05/2011 e registrato a Chiavari in data 31/05/2011 ai n.2574 serie III. Detto contratto è stato automaticamente prorogato per tacito rinnovo sino al 30/04/2019. Il canone mensile è di € 460,00 (vedi allegato 7).

Box:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun contratto

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura***4.2.1. Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria derivante da 0170 Concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore di -----contro -----

a firma di Notaio Francesco GIAMPETRUZZI - C.F. GMPFNC41A01H501K in data 27/11/2006 ai nn. 56694/6593 iscritta a Chiavari in data 06/12/2006 ai nn. R.G. 13688. - R.P. 2408.

**Nota: L'ipoteca di cui sopra, per la sola quota dell'appartamento (subalterno 115) e del box (subalterni 52 e 53) corrispondente ad € 320.000 è a capo di ----- a seguito di Atto per frazionamento in quota del 19/12/2006 rep. 56755/6638 a firma di Notaio Francesco GIAMPETRUZZI - C.F. GMPFNC41A01H501K annotato a Chiavari in data 07/02/2007 ai nn. R.G. 1374. - R.P. 180.**



Ipoteca legale derivante da 300 Ipoteca Esattoriale a favore di -----contro  
----- in data 31/08/2010 ai nn. 104716/48 iscritta a Chiavari in data 10/09/2010 ai nn. R.G.  
8274. - R.P. 1337.  
Capitale: € 548.375,43  
Totale: €1.096.750,86

Ipoteca legale derivante da 300 Ipoteca Esattoriale a favore di -----, contro  
----- in data 08/02/2011 ai nn. 241/4811 iscritta a Chiavari in data 17/02/2011  
ai nn. R.G. 1441. - R.P. 184.  
Capitale: € 299.179,11  
Totale: €598.358,22

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da 726 Verbale di pignoramento immobili a favore di  
-----contro-----, a firma di Tribunale di Genova  
(C.F. 80041970106) in data 03/02/2017 ai nn. 929/2017 trascritto a Chiavari in data 22/02/2017 ai nn. R.G.  
1643 - R.P. 1243.

**4.2.3. Altre trascrizioni:**

Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio a favore di -----, contro  
-----autenticato  
da Notaio Francesco GIAMPETRUZZI - C.F. GMPFNC41A01H501K in data 04/02/2003 n. rep. 49794  
trascritto a Chiavari in data 28/02/2003 ai nn. R.G. 2438 - R.P. 1985.  
**Nota: il suddetto atto vincola gli appezzamenti asserviti alla costruzione del complesso residenziale ad in  
edificabilità e a destinare mq 1.158,18 a parcheggio.**

Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio a favore di  
-----contro-----, a firma di Notaio Francesco  
GIAMPETRUZZI -  
C.F. GMPFNC41A01H501K in data 24/01/2007 n. rep. 56836/6702 trascritto a Chiavari in data 15/02/2007  
ai nn. R.G. 1593 R.P. 1053.  
**Nota: il suddetto atto è riferito al solo box di cui al p.to B (subalterni 52 e 53) e lega lo stesso con vincolo  
di pertinenzialità il all'appartamento di cui al p.to A (subalterno 115).**  
**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Lo stato attuale dell'appartamento, della cantina e del box in esame risulta difforme dall'ultimo stato autorizzato (Permesso di Costruire in variante n.141/2006).

Lo stato di appartamento e cantina risulta però conforme all'istanza di Accertamento di Conformità (ex art.49 L.R. 16/2008 e s.m.i.) presentata in data 22/12/2015 a nome dell'Amministratore Condominiale a firma dello Studio Tecnico Geomm. Quadri Canepa di Sestri Levante che, come spiegato al successivo p.to 7, non è stato tuttavia ancora rilasciato. Il rilascio dell'autorizzazione e la regolarizzazione degli immobili sono subordinati alla produzione di documentazione integrativa.

Rispetto all'istanza di Accertamento di Conformità di cui sopra, il box presenta ulteriori difformità costituite dalla realizzazione di una tramezza interna e di un muretto basso.

Le planimetrie dello stato effettivo dei luoghi, sia per appartamento e cantina, sia per box, sono riportate nell'allegato 2.

**4.3.2. Conformità catastale:**

Le planimetrie catastali in atti non corrispondono allo stato dei luoghi i quanto rappresentano ancora uno stato autorizzato antecedente all'istanza di Accertamento di Conformità di cui sopra. L'aggiornamento catastale delle planimetrie degli immobili costituisce una delle integrazioni richieste per il rilascio dell'istanza stessa. In particolare il box, che ad oggi risulta un unico immobile, è identificato ancora con due subalterni distinti (52 e 53).



\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

---



- i

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



Piano Particolareggiato di iniziativa privata per realizzazione di un insediamento residenziale in Località Trigoso – Zona Residenziale E9: provvedimento Amministrazione Provinciale voto n. 390 del 1997 e provvedimento definitivo Provincia di Genova prov. prot. n. 44202/3913.

### Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'appartamento con annessa cantina sito in Sestri Levante (Genova), Località Trigoso, Via Attilio Corte "Mégu" civ. 3B interno 5.

L'immobile è posto al piano secondo di fabbricato residenziale a blocco/schiera di 4 piani totali (3 fuori terra): i piani dal terreno al secondo sono destinati a residenza, il piano interrato a cantine e box auto.

L'edificio in esame presenta muri in intonaco civile terminato in arenino tinteggiato color giallo con semplici elementi di architettura dipinta quali fasce marcapiano, lesene e mostre delle bucaure. Serramenti esterni costituiti da persiane alla genovese in alluminio color verde vagoni; piastre e soglie in ardesia; pluviali e canali di gronda in rame; ringhiere in ferro verniciato; copertura a falde con manto in tegole marsigliesi.

L'edificio corrispondente al civico 3B fa parte di un complesso residenziale di recente costruzione (2005) costituito da una serie di palazzine in stile genovese dalla diversa forma e volume tra loro adiacenti in modo da simulare un piccolo borgo. Lo stato generale di conservazione e manutenzione del fabbricato è buono.

L'immobile oggetto di stima è costituito da n. 3 vani utili: soggiorno con angolo cottura e n.2 camere da letto oltre n.1 disimpegno, n.1 bagno, n.1 balcone e cantina posta al piano interrato. La superficie netta dell'appartamento è di circa mq 54,10.

L'abitazione ha un'altezza interna media di m 3,35 circa (min.2,70 – max.4,05) trovandosi all'ultimo piano con soffitto inclinato corrispondente alle falde del tetto e si presenta in buono stato di manutenzione essendo recente la sua costruzione. È dotata inoltre di cantina posta al piano interrato.

La pratica di Accertamento di Conformità di cui al p.to 7 mira a regolarizzare la diversa conformazione della camera matrimoniale ottenuta con lo spostamento di una tramezza e lo spostamento di una porta.

**La superficie reale lorda complessiva (inclusi balcone e cantina) risulta di mq 74,58 corrispondente ad un valore equivalente di mq 68,58.**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>Soggiorno/Cottura</b>	Sup. reale lorda	30,98	1,00	30,98
<b>Bagno</b>	Sup. reale lorda	4,47	1,00	4,47
<b>Camera 1</b>	Sup. reale lorda	11,72	1,00	11,72
<b>Camera 2</b>	Sup. reale lorda	14,33	1,00	14,33
<b>Disimpegno</b>	Sup. reale lorda	2,55	1,00	2,55
<b>Balcone</b>	Sup. reale lorda	3,68	0,30	1,10
<b>Cantina</b>	Sup. reale lorda	6,85	0,50	3,43
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>74,58</b>		<b>68,58</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: cemento armato, condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., manto: marsigliesi, condizioni: buone.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: PVC, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: molto buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: molto buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: ceramica/legno, condizioni: molto buone.
Impianti:	
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: molto buone.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: molto buone.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: molto buone.

Giudice Dr. Roberto BONINO  
Perito: Arch. Luciano Maggi



*Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: molto buone.  
*Condizionamento:* tipologia: split (nel solo soggiorno).  
*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: molto buone.

### Descrizione **box auto** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1/1 del box auto pertinenziale sito in Sestri Levante (Genova), Località Trigoso, Via Attilio Corte "Mégu" distinto dal n. 44.

L'immobile è posto al piano interrato di fabbricato residenziale a blocco/schiera di 4 piani totali (3 fuori terra): i piani dal terreno al secondo sono destinati a residenza, il piano interrato a cantine e box auto.

Il box, distinto dal n. 44, fa parte di un complesso residenziale costituito da una serie di palazzine in stile genovese che sorgono su un unico livello seminterrato. Tale piano seminterrato presenta accessi pedonali dai vani scala delle palazzine e accessi carrabili dai cancelli presenti sui muri esterni perimetrali rivestiti in pietra a vista.

**Il box è legato con vincolo di pertinenzialità all'appartamento di cui al p.to A.**

L'immobile oggetto di stima è posto in particolare sotto all'edificio contraddistinto dal civ.3C; è costituito da un unico e ampio vano con due accessi da corsia di manovra interna e un accesso direttamente dalla strada e consente di ospitare fino a 6 autovetture. Il box è inoltre dotato di un servizio igienico ricavato in un vano sottoscala con altezza media di circa m 2. L'immobile, ora identificato con il n. 44, deriva dalla fusione di due unità distinte (ex box 44 e 45): la pratica di Accertamento di Conformità di cui al p.to 7 mira a regolarizzare anche tale fusione, nonché la realizzazione del servizio igienico. Catastalmente l'unità è ancora identificata con due subalterni distinti (52 e 53).

Il box presenta due porzioni con altezza interna diversa, una di m 2,40 circa e una di m 3,05 circa.

Lo stato di manutenzione è buono facendo parte di un complesso di recente costruzione.

La superficie netta è di circa mq 144,30. **La superficie reale lorda risulta di mq 161,50 corrispondente ad un valore equivalente di mq 161,50.**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>Box auto</b>	Sup. reale lorda	151,95	1,00	151,95
<b>Servizio igienico</b>	Sup. reale lorda	9,55	1,00	9,55
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>161,50</b>		<b>161,50</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: cemento armato, condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.  
*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: c.a., manto: marsigliesi, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: cancelli metallici, condizioni: molto buone.  
*Infissi interni:* tipologia: a basculante, materiale: alluminio, condizioni: molto buone.

*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle ceramiche, condizioni: molto buone.

Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: molto buone.  
*Fognatura:* tipologia: separata, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: molto buone.

*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: molto buone.



**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

La valutazione è stata formulata secondo gli usi estimativi in base al valore medio unitario di mercato rilevato nella zona in recenti compravendite e riferito ad immobili con analoghe caratteristiche. E' stata presa in considerazione la superficie lorda equivalente degli immobili. Fra le detrazioni considerate, si è tenuto conto dello stato occupato dell'appartamento con regolare contratto di locazione con scadenza il 30/04/2019 e delle difformità edilizie riscontrate nonché, per il box, l'esistenza di un vincolo di pertinenzialità con l'abitazione. Sono state invece valutate quali caratteristiche positive, per l'appartamento, la posizione in zona immersa nel verde ma vicina alle spiagge e il taglio facilmente smerciabile, per il box, la capacità di ospitare molte autovetture. Altro fattore positivo è costituito dal buono stato di manutenzione sia del fabbricato sia degli immobili in esame.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Genova - Sezione distaccata di Chiavari, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova - Sezione distaccata di Chiavari, ufficio tecnico di Comune di Sestri Levante, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie Immobiliari locali, banca dati delle quotazioni immobiliari dal sito [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it).

**8.3. Valutazione corpi****A. Appartamento con annessa cantina**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Soggiorno/Cottura	30,98	€ 3.000,00	€ 92.940,00
Bagno	4,47	€ 3.000,00	€ 13.410,00
Camera 1	11,72	€ 3.000,00	€ 35.160,00
Camera 1	14,33	€ 3.000,00	€ 42.990,00
Disimpegno	2,55	€ 3.000,00	€ 7.650,00
Balcone	1,10	€ 3.000,00	€ 3.300,00
Cantina	3,43	€ 3.000,00	€ 10.290,00
	<b>68,58</b>		<b>€ 205.740,00</b>

- Valore complessivo corpo: € 205.740,00

- Valore complessivo corpo diritto e quota: € 205.740,00

**B. Box auto pertinenziale**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Box auto	151,95	€ 1.000,00	€ 151.950,00
Servizio igienico	9,55	€ 1.000,00	€ 9.550,00
	<b>161,50</b>		<b>€ 161.500,00</b>

- Valore complessivo corpo: € 161.500,00

- Valore complessivo corpo diritto e quota: € 161.500,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con annessa cantina	74,58	€ 205.740,00	<b>€ 205.740,00</b>
B	Box auto pertinenziale	161,50	€ 161.500,00	<b>€ 161.500,00</b>
<b>Totale</b>				<b>€ 367.240,00</b>



**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 36.724,00

Riduzione del valore del 20% per stato occupato dell'immobile in forza di regolare contratto di locazione (riferito ad appartamento + cantina) e per esistenza vincolo di pertinenzialità tra box e appartamento: € 73.448,00

Riduzione del valore del 5% per pratica di regolarizzazione edilizia in corso non ancora rilasciata (Accertamento di Conformità) e mancata presentazione di richiesta del Certificato Agibilità: € 18.362,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: **Divisibilità non effettuabile**

**8.5. Valore di mercato al fine della vendita all'asta**

In ragione degli adeguamenti e correzioni di cui sopra il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima è pari a: € 238.706,00

Sestri Levante, 05 Marzo 2018

Il perito  
Arch. Luciano Maggi


