

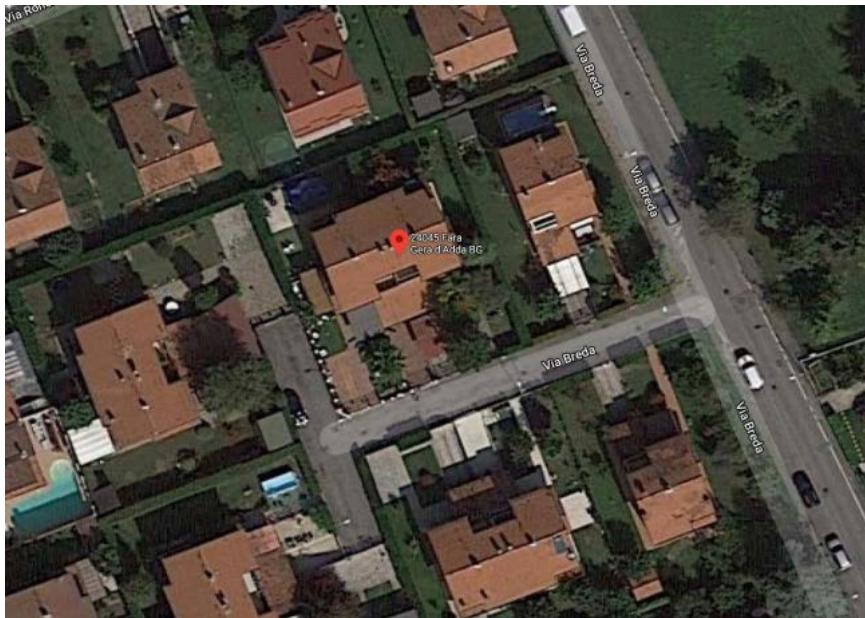
Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 100/2020

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Giorgio Maj
Codice fiscale: MJAGRG54B05I530Z
Studio in: Via S. Andrea 3 - 24044 Dalmine
Telefono: 035370770
Fax: 0350401210
Email: studiomaj@giorgiomaj.it
Pec: giorgio.maj@geopec.it

Beni in **Fara Gera D'adda (BG)**
Via Breda, n. 145/9

INDICE

Lotto: UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
2. DESCRIZIONE	5
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	8
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	8
5. CONFORMITÀ CATASTALE	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	10
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	10
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	11
11. STATO DI POSSESSO	11
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	11
Criterio di stima	11
Fonti d'informazione	12
Valutazione corpi.....	12
Adeguamenti e correzioni della stima.....	13
Prezzo base d'asta del lotto.....	13

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Creditore Intervenuto: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Giorgio Maj

Data nomina: 11-06-2020

Data giuramento: 22-06-2020

Data sopralluogo: 19-11-2020

Beni in **Fara Gera D'adda (BG)**
Via Breda, n. 145/9

Lotto: UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: PORZIONE INDIPENDENTE DI VILLETTA BIFAMILIARE.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATA - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 5, particella 2654, subalterno 18, indirizzo Via Abele Crespi, SN, piano T-1, comune Fara Gera D'Adda, categoria A/7, classe 1, consistenza 7 vani, rendita € 542,28

Confini: Da nord in senso orario: altra proprietà, altra proprietà, via Breda, porzione di villetta bifamiliare di altra proprietà.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

I dati sono corrispondenti.

Identificativo corpo: AUTORIMESSA.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATA - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 5, particella 2654, subalterno 19, indirizzo Via Abele Crespi, SN, piano S1, comune Fara Gera D'Adda, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, rendita € 38,22

Confini: Da nord in senso orario: altra proprietà, altra proprietà, via Breda, porzione di villetta bifamiliare di altra proprietà.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

I dati sono conformi.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile oggetto di stima è situato in zona periferica del comune di Fara Gera D'Adda, all'interno di un'area ricadente nel Piano di Lottizzazione "Breda" del 1982. Trattasi di porzione indipendente di villetta bifamiliare posta su tre piani (seminterrato, terra e primo) con annessa autorimessa a piano seminterrato, con accesso pedonale e carraio da Via Breda.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Scuola materna, ristoranti

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Treviglio, Cassano d'Adda, Vaprio d'Adda.

Attrazioni paesaggistiche: Sentiero Parco dell'Adda.

Attrazioni storiche: Nessuno.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus 250mt

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **PORZIONE INDIPENDENTE DI VILLETTA BIFAMILIARE**

Abitazione sviluppata su tre livelli collegati da scala interna, costituita da ingresso, soggiorno - sala da pranzo, cucina, bagno, disimpegno e vano scala a piano terra, tre camere, due bagni, disimpegno e balcone a piano primo, cantina e locale adibito a deposito a piano seminterrato.

La superficie lorda di pavimento dell'abitazione è circa 180 mq a cui si aggiunge l'area esterna che costituisce giardino privato di proprietà esclusiva a piano terra di circa 240 mq.

La superficie commerciale è di circa 180 mq.

Superficie complessiva di circa mq **410,00**

E' posto al piano: terra - primo - seminterrato

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di fabbricato costruito negli anni '80, autorizzato mediante rilascio di Concessione Edilizia con Contributo n. 129/104 del 7 Ottobre 1982.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone Note: Pavimentazione in piastrelle e parapetto pieno in calcestruzzo a vista
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: interna materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone Note: Rivestimento in granito
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

Descrizione: **AUTORIMESSA**

La superficie lorda di pavimento dell'autorimessa posta a piano seminterrato, accessibile da vialetto privata di titolarità esclusiva, è di circa 20 mq. A fini commerciali è da considerarsi a corpo come un posto auto.

Superficie complessiva di circa mq **20,00**

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di fabbricato costruito negli anni '80 con Concessione Edilizia con Contributo n. 129/104 del 7 Ottobre 1982.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
<i>Solai</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente materiale: ferro condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



3. PRATICHE EDILIZIE**Costruzione di abitazioni bifamiliari Lotto 31 e Lotto 32 del Piano di Lottizzazione "Breda"****Numero pratica: 1**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione edificio bifamiliare - lotto n.31 e n.32 - in attuazione del Piano di Lottizzazione denominato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 07/10/1982 al n. di prot. 3618/2257

Abitabilità/agibilità in data 06/08/1991 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: PORZIONE INDIPENDENTE DI VILLETTA BIFAMILIARE e AUTORIMESSA**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****PORZIONE INDIPENDENTE DI VILLETTA BIFAMILIARE.**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Presenza di non conformità interne a piano seminterrato, regolarizzabili mediante presentazione di pratica edilizia per sanatoria. Presenza di elementi non autorizzati all'esterno (tettoia a protezione del vialetto di accesso all'autorimessa) da rimuovere così da ricomporre lo stato autorizzato dei luoghi.

AUTORIMESSA.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Presenza di non conformità interne a piano seminterrato, regolarizzabili mediante presentazione di pratica edilizia per sanatoria.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**PORZIONE INDIPENDENTE DI VILLETTA BIFAMILIARE**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 44 del 16-11-2012 e successiva n. 45 del 19-11-2012
Ambito:	B2 - Residenziale consolidato
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle Regole, Art.61
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

AUTORIMESSA

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 44 del 16-11-2012 e successiva n. 45 del 19-11-2012
Ambito:	B2 - Residenziale consolidato
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle Regole - art. 61
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

5. CONFORMITÀ CATASTALE

PORZIONE INDIPENDENTE DI VILLETTA BIFAMILIARE

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Presenza di non conformità interne a piano seminterrato, regolarizzabili mediante aggiornamento.

AUTORIMESSA

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Presenza di non conformità interne a piano seminterrato, regolarizzabili mediante aggiornamento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

PORZIONE INDIPENDENTE DI VILLETTA BIFAMILIARE e AUTORIMESSA

Titolare/Proprietario:

OMISSIS dal 29/10/1985 al 21/10/1999. In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS dal 21/10/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

PORZIONE INDIPENDENTE DI VILLETTA BIFAMILIARE e AUTORIMESSA

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI - ATTO GIUDIZIARIO DEL 20/02/2020 N. 562.

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di BUZZI ERMANNO AGENZIA DELLE ENTRATE contro MESCHIO ALFREDO, GUZZO ENZA; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 28/10/2019 ai nn. 54161/8892; Importo ipoteca: € 574.692,18; Importo capitale: € 287.346,09.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ; Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 02/01/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 448.000,00; Importo capitale: € 224.000,00.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

PORZIONE INDIPENDENTE DI VILLETTA BIFAMILIARE e AUTORIMESSA

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non pervenute
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non pervenute.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
 Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
 Indice di prestazione energetica: Non specificato
 Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
 Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

PORZIONE INDIPENDENTE DI VILLETTA BIFAMILIARE

Destinazione	Parametro	S.L.P.		Coefficiente	Superficie equivalente	
RESIDENZA PIANO TERRA E PRIMO	sup lorda di pavimento	mq	120,00	1,00	mq	120,00
RESIDENZA PIANO SEMINTERRATO	sup lorda di pavimento	mq	60,00	0,70	mq	42,00
TERRAZZO	sup lorda di pavimento	mq	4,00	0,25	mq	1,00
GIARDINO	sup lorda di pavimento	mq	160,00	0,10	mq	16,00
GIARDINO	sup lorda di pavimento	mq	80,00	0,02	mq	1,60
		mq	424,00		mq	180,60

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2020

Zona: Fara Gera d'Adda

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1350

Valore di mercato max (€/mq): 1650

AUTORIMESSA

Destinazione	Parametro	S.L.P.		Coefficiente	Superficie equivalente	
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	mq	20,00	1,00	mq	20,00
		mq	20,00		mq	20,00

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2020

Zona: Fara Gera d'Adda

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box auto

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 495

Valore di mercato max (€/mq): 660

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattasi di blocco unico non frazionabile

11. STATO DI POSSESSO:**PORZIONE INDIPENDENTE DI VILLETTA BIFAMILIARE e AUTORIMESSA**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, da considerare libero al decreto di trasferimento.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:**

Il metodo di stima utilizzato è quello del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach), basato sulla rilevazione del prezzo di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Ai fini dell'analisi economico-estimativa, un segmento di mercato in termini concreti resta definito rispetto ai seguenti principali parametri: localizzazione, destinazione d'uso, tipologia edilizia, dimensione, forma di mercato, livello di prezzo, fase del mercato immobiliare.

Il metodo M.C.A. utilizzato:

- consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene oggetto di stima ed altri beni che verranno chiamati "COMPARABILI", simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, appartenenti allo stesso segmento di mercato e che sono stati oggetto di recenti compravendite di cui è conosciuto il prezzo dell'atto di compravendita;
- è un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche tecnico-economiche degli

immobili presi a confronto.

- viene utilizzato come base del confronto tra i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione;
- si basa sulla tesi per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Il valore dell'immobile da stimare è quindi verificato e confrontato con i valori delle compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato nel periodo corrente.

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

L'analisi delle compravendite in loco è stata effettuata ricercando beni simili che chiameremo comparabili, identificati per tipologia edilizia e costruttiva dei quali conosciamo il prezzo di mercato per poter metterli a confronto con il bene oggetto di stima. Tali comparabili sono stati verificati, valutati e ritenuti affidabili. Il segmento di mercato a cui si è fatto riferimento è formato da villette bifamiliari site nella zona semicentrale del Comune di Fara Gera D'Adda, con destinazione residenziale e autorimessa di pertinenza.

Nel comparto individuato, gli immobili presentano una discreta uniformità edilizia. I valori riscontrati per l'abitazione sono riconducibili ad una media di 1.400,00 €/mq, mentre per quanto riguarda l'autorimessa seminterrata sono riconducibili a 13.000 €/a posto auto

12.2 Fonti di informazione:

Ufficio tecnico di Fara Gera D'Adda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino prezzi degli immobili di Bergamo e provincia - 2020; Agenzie immobiliari locali..

12.3 Valutazione corpi:

PORZIONE INDIPENDENTE DI VILLETTA BIFAMILIARE

Stima sintetica comparativa parametrica.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>	
PORZIONE INDIPENDENTE DI VILLETTA BIFAMILIARE CON GIARDINO	mq 180,60	€ 900,00	€ 162.540,00	
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€	162.540,00
Valore corpo			€	162.540,00
Valore accessori			€	0,00
Valore complessivo intero			€	162.540,00
Valore complessivo diritto e quota			€	162.540,00

AUTORIMESSA

Stima sintetica comparativa parametrica.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>	
AUTORIMESSA	mq 20,00	€ 650,00	€ 13.000,00	
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€	13.000,00
Valore corpo			€	13.000,00
Valore accessori			€	0,00
Valore complessivo intero			€	13.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€	13.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
PORZIONE INDIPENDENTE DI VILLETTA BIFAMILIARE CON GIARDINO	Abitazione in villini [A7]	mq 180,60	€ 162.540,00	€ 162.540,00
AUTORIMESSA	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	mq 20,00	€ 13.000,00	€ 13.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: (aggiornamento planimetrie Comune e Catasto, diritti di segreteria, sanzione per lavori eseguiti senza autorizzazione)	€ - 5.000,00
Rimozione tettoia esterna di copertura vialetto carraio	€ - 3.000,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 167.540,00
Valore diritto e quota	€ 167.540,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 167.540,00
---	--------------

23-02-2021

L'Esperto alla stima
Geom. Giorgio Maj