AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE ASINCRONA
ai sensi dell'art. 570 c.p.c.
PRIMO ESPERIMENTO

****

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Milano
N. 781/2025 R.G.E.

****

La sottoscritta Dott.ssa Rossella Farese, Notaio in Milano, nominata custode giudiziario con decreto emesso dal Giudice dott.ssa Maria Burza in data 13 febbraio 2026 e professionista delegato e quindi referente della procedura dal Tribunale di Milano con ordinanza emessa dal Giudice dott. Ermanno Cattaneo in data 17 settembre 2026,
esaminati gli atti della procedura esecutiva n. 781/2025 R.G.E. e vista l'ordinanza di vendita pronunciata dal giudice dell'esecuzione,

RENDE NOTO

che **il giorno 11 gennaio 2027 alle ore 13:00** è fissato il termine ultimo per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto, che il giorno **12 gennaio 2027 alle ore 13:00** il professionista delegato procederà all'esame delle offerte con modalità telematica come di seguito descritte e convocherà le parti per dare inizio alle operazioni di vendita con le modalità di seguito indicate.

****

LOTTO UNICO: piena proprietà della seguente unità immobiliare sita nel Comune di **Milano** alla Via Pietro Bembo n. 18 e precisamente:
- **porzione di fabbricato ad uso civile abitazione** al piano primo, di 6 (sei) vani catastali, composto da quattro locali di cui uno staccato e servizi con diritto all'uso perpetuo ed esclusivo della striscia di collegamento tra due locali al piano primo ed un vano sottoscala sempre al piano primo destinato a bagno,
confinante con proprietà di terzi, pianerottolo e scala comune e con proprietà condominiale per due lati, con annessi locale staccato e pianerottolo in uso esclusivo, confinante con cortile comune, con scala e pianerottolo comune e con proprietà di terzi e con annessi tre vani ad uso cantina di pertinenza esclusiva al piano interrato, nell'insieme confinanti con proprietà condominiale per due lati e con proprietà di terzi ed enti comuni,
il tutto riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di

Milano al **foglio 41, particella 167 subalterno 704** (già subalterno 15), VIA PIETRO BEMBO n. 18, piano 1-S1, zona cens. 3, categoria A/3, classe 3, vani 6, superficie catastale totale mq. 91, R.C. Euro 681,72, giusta perizia di stima in atti.

****

Prezzo base d'asta: Euro 189.786,00 (centottantanovemilasettecentottantasei virgola zero zero).

Offerta minima: 75% (settantacinque per cento) del prezzo base d'asta, pari ad euro 142.339,5 (centoquarantaduemilatrecentotrentanove virgola cinque).

Rilanci minimi: Euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero) [per immobili con prezzo base da Euro 160.000,01 a Euro 200.000,00].

Importo della cauzione: 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

Conto corrente relativo alla procedura:
intestato a TRIBUNALE DI MILANO
IBAN: IT05E0838633670000000036136
BIC: ICRAITRRAQ0
BANCA: CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BINASCO - CREDITO COOPEERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA a R.L.

****

Formalità gravanti sul bene:
- pignoramento immobiliare trascritto a Milano 1 in data 18 febbraio 2015 ai nn. 7725/5597;
- pignoramento immobiliare trascritto a Milano 1 in data 14 marzo 2024 ai nn. 17388/13113;
- pignoramento immobiliare trascritto a Milano 1 in data 24 luglio 2025 ai nn. 55227/39557.

Condizione urbanistico edilizia:
La costruzione di quanto in oggetto è iniziata in data antecedente al giorno 1 settembre 1967 e precisamente in virtù dei seguenti titoli edilizi:
- Licenza Edilizia n. 83016 rilasciata dal Comune di Milano in data 28 giugno 1952;
- Licenza Edilizia n. 166027 rilasciata dal Comune di Milano in data 2 febbraio 1955;
- Relazione di visita per licenza di occupazione presentata al Comune di Milano in data 28 giugno 1955;
- Licenza Edilizia n. 1193 rilasciata dal Comune di Milano

in data 14 gennaio 1996.
L'immobile in oggetto risulta non conforme dal punto di vista catastale e quanto alla regolarità edilizia e per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione del lotto sopra indicato, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, all'esistenza di formalità vincoli od oneri, ecc., si rinvia a quanto esposto dallo stimatore Arch. Rossella Scavello, nella relazione di stima depositata agli atti del fascicolo, che qui si intende per integralmente richiamata e trascritta.

Stato di occupazione: libero.

****

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:
A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e depositata agli atti del fascicolo, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta.
La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).
La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente l'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale e, se presentate da soggetti

professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.
Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

B) Il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino a un quarto rispetto al prezzo base come sopra determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite.

C) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

D) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (le pregiudizievoli saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

E) Entro le ore 13.00 del giorno precedente **(11 gennaio 2027)** a quello fissato per la gara **(12 gennaio 2027)** dovranno essere depositate le offerte di acquisto.

F) Le offerte potranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia - cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia attraverso il sito del gestore della vendita, come meglio indicato nel "**Manuale Utente**" **pubblicato sul portale e nelle sezioni "FAQ" e "TUTORIAL"** ivi presenti.

A pena d'invalidità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Il presentatore deve coincidere con l'offerente (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante) salve le due ipotesi di offerta presentata da avvocato ex artt. 579 ultimo comma o 571 primo comma c.p.c. e di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli

offerenti.
L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, commi 1 e 2, D.M. n. 32/2015:
a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale e dell'eventuale della partita IVA;
b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto, se in più lotti;
e) la descrizione del bene;
f) l'indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 (centoventi) giorni [se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile, se sarà indicato un termine inferiore, il termine sarà automaticamente di 120 (centoventi) giorni];
i) l'importo versato a titolo di cauzione;
l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui l'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o similare) al posto del CRO nell'apposito campo - in cui possono inserirsi esclusivamente numeri - andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);
m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita.
Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo *standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization*. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.
Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla procedura come

indicato nel presente avviso di vendita, per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.
All'offerta dovranno essere allegati:
a) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
b) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente. Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale. Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale;
c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del rappresentante legale che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento che lo autorizza;
d) se l'offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare, ove necessaria;
e) se l'offerta è formulata da più persone, copia, anche per immagine, della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e copia dei loro documenti d'identità;
f) se l'offerta è presentata da avvocato, copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento d'identità di entrambi.
L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica come indicato sul portale delle vendite pubbliche, fermo restando che il mancato

versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

H) Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita.

Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non esecutati, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura ex art. 20, primo comma, D.M. n. 32/2015.

Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, **accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 (trenta) minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.**

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata l'ammissibilità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

L'offerta è irrevocabile per 120 (centoventi) giorni, pertanto si potrà procedere ad aggiudicazione anche in favore dell'offerente che non si colleghi il giorno dell'apertura delle operazioni di vendita.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

1) **in caso di unica offerta**:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta

sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che il delegato ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova asta, motivando sul punto, e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

2) **in caso di pluralità di offerte**:

si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato a colui che per primo avrà presentato l'offerta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste telematiche ed esaminate le offerte, dell'istanza di assegnazione se presente.

La gara sull'offerta più alta, a seguito della valutazione di ammissibilità delle offerte che verrà avviata dal professionista delegato, avrà durata di 24 (ventiquattro) ore a partire dal termine delle operazioni di apertura delle buste (dalle ore 13:00 del 12 gennaio 2027 alle ore 13:00 del 13 gennaio 2027).

Il professionista delegato avrà cura di fissare l'inizio delle operazioni di vendita in modo che le 24 (ventiquattro) ore non abbiano scadenza in un giorno festivo, né nel mese di agosto.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dal presente avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 5 (cinque) minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 5 (cinque) minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara, prorogata se

cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.
Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.
Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come segue:
- € 500,00 per immobili con prezzo base fino a € 25.000,00;
- € 1.000,00 per immobili con prezzo base da € 25.000,01 a € 60.000,00;
- € 1.500,00 per immobili con prezzo base da € 60.000,01 a € 100.000,00;
- € 2.000,00 per immobili con prezzo base da € 100.000,01 a € 130.000,00;
- € 2.500,00 per immobili con prezzo base da € 130.000,01 a € 160.000,00;
- € 3.000,00 per immobili con prezzo base da € 160.000,01 a € 200.000,00;
- € 4.000,00 per immobili con prezzo base da € 200.000,01 a € 260.000,00;
- € 5.000,00 per immobili con prezzo base oltre € 260.000,01.

3) **in caso di assenza di offerte**:
nel caso in cui sia stata presentata istanza di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..
Analoghe misure sono stabilite in relazione al prezzo ribassato per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita.
I) Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi all'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettergli via pec detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.
Nell'ipotesi in cui il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni successivi all'assegnazione il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito il bene, depositando dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, oltre ai documenti comprovanti i necessari poteri e autorizzazioni.
In mancanza il trasferimento sarà in favore del creditore.
In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

J) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà – oltre accessori di legge – a suo carico, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 20 (venti) giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato. Il termine per il deposito è di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, termine non soggetto a sospensione feriale dei termini e non prorogabile.

Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.

L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio del delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta (lettere c, d, e, f) nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali). Dovrà inoltre fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, d.lgs. n. 231 del 2007 (legge antiriciclaggio) con dichiarazione scritta, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, con avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni entro il medesimo termine perentorio previsto per il pagamento del prezzo, il giudice dell'esecuzione pronuncerà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa.

K) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato e, al più tardi al momento della consegna della prova dei pagamenti, consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile.

L) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio o altro locale nella sua disponibilità, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.

M) Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di

mediatori ed agenzie immobiliari.

Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura), che in tale procedura coesistono nel medesimo soggetto.

Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

Il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento.

Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia alla disciplina di cui al D.M. n. 32/2015.

Milano, 16 novembre 2026

Il professionista delegato
Dott.ssa Rossella Farese, Notaio