

Determinazione del valore normale

In base al provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate n. 2007/120811 del 27 luglio 2007 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale - Serie Generale n. 182 del 7 agosto 2007.

■ Descrizione

Valutazione del valore normale a titolo esemplificativo del software STIMATRIX forValoreNormale (www.stimatrix.it).

I dati riportati ricalcano gli esempi di determinazione del valore normale come da provvedimento.

■ Immobile

Immobile sito in Via Susa, 40 - Zona Tribunale - Comune di Torino, Provincia di TO, composto da n. 3 Unità Immobiliari Urbane.

■ Richiedente

Costruzioni Future Spa
Via Susa, 40
10138 - Torino, To

■ Valutatore

Sandro Ghirardini geometra
Via Carlo Pisacane, 6
46100 - Mantova, MN
Tel. 0376.263305 - Cel 335.6791235

■ Data di valutazione

lunedì, 20 agosto 2007

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente Valutazione	Costruzioni Future Spa Via Susa, 40 - 10138 Torino, To Sig. Rossi Gianni - Cel. 335.889900 Tel. 011.1234567 - Fax. 011.1234568 Email: info@costruzionifuture.it CF: 88689360010 - PIVA:01234567891
Valutatore	Sandro Ghirardini 46100 Mantova, MN Tel. 0376.263305 - Cel.335.6791235- Fax. 0376.263304 Email: sandro.ghirardini@i-sti.net CF: GHRSDR66C15E897F - PIVA:01584810202

LIMITI E ASSUNZIONI

Le consistenze catastali di categoria e superficie sono fornite dal richiedente.

Il periodo di riferimento dei valori dell'OMI è il 2° semestre 2006

La presente valutazione è redatta in conformità ai punti 1.1, 1.2, 1.3. e 1.4 del provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate n. 2007/120811 del 27 luglio 2007, così come pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale - Serie Generale n. 182 del 7 agosto 2007 pag. 38 e recante disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2007, n. 296 (legge finanziaria 2007).

Esso, come noto, non tutela completamente le parti dalla possibilità di rettifica degli atti di compravendita da parte dell'Agenzia delle Entrate, la quale, in applicazione del punto 1.5 del provvedimento può integrare il valore normale con ulteriori criteri quali ad esempio: il valore di mutuo, i prezzi effettivamente praticati da compravendite anche fra privati, prezzi da accertamenti per costi di costruzione, prezzi di analoghe vendite etc.

E' legittimo ritenere quindi che Il valore normale, di seguito determinato, rappresenta indicativamente la soglia minima del prezzo di compravendita da indicare in atto per evitare il possibile accertamento.

Il valore normale non rappresenta pertanto il valore di mercato degli immobili, in quanto è determinato secondo l'applicazione di un provvedimento che non applica standard estimativi riconosciuti, come gli International Valuation Standard (IVS). Il valore normale, così come definito nel provvedimento dell'Agenzia delle Entrate, ha l'unico scopo di verificare l'attendibilità dei prezzi dichiarati negli atti di compravendita e di indurre eventuali accertamenti e/o rettifiche.

Se è di interesse del lettore conoscere il valore di mercato delle Unità Immobiliari di seguito elencate, si suggerisce la richiesta di una valutazione oggettiva, basata su criteri scientifici e sull'applicazione degli Standard Internazionali di Valutazione (IVS).

PROMEMORIA SUGLI ACCERTAMENTI DEL VALORE

Accertamenti di valore ai fini dell'Imposta di Registro

Ai sensi del comma 498 dell'articolo unico della Legge n. 266/2005 (Finanziaria 2006), i contribuenti che si avvalgono della facoltà di cui al comma 497, richiedendo al notaio l'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sul "valore catastale" degli immobili ad uso abitativo, determinato ai sensi dell'art. 52 commi 4 e 5 del D.P.R. n. 131/1986, sono esclusi dall'applicazione dell'art. 52 comma 1 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 (rettifica del valore degli immobili dichiarato in atto e liquidazione della maggiore imposta, nonché dei relativi interessi e sanzioni). Tuttavia, "se viene occultato, anche in parte, il corrispettivo pattuito, le imposte sono dovute sull'intero importo di quest'ultimo e si applica la sanzione amministrativa del 50% della differenza tra l'imposta dovuta e quella già applicata in base al corrispettivo dichiarato, detratto l'importo della sanzione eventualmente irrogata ai sensi dell'art. 71 del medesimo D.P.R. n. 131/1986". La legge Finanziaria per il 2007, all'art. 1 comma 309 ha precisato che rimane la possibilità per l'amministrazione finanziaria di procedere ad accertamento fiscale (ai fini delle imposte dirette - IRPEF) sulla base del valore normale del bene.

Accertamenti di valore ai fini Iva

La normativa in vigore dal 12 agosto 2006 Legge 248/2006 conversione del D.L. 223/2006 (Bersani / Visco) impone che per i trasferimenti immobiliari soggetti ad Iva finanziati mediante mutui fondiari o finanziamenti bancari, il valore normale (come qui calcolato) non può essere inferiore all'ammontare del mutuo o finanziamento erogato.

Sanzioni e Interessi

Nel caso di accertamento di maggior valore, sia per gli atti soggetti ad Iva che per quelli soggetti ad Imposta di Registro, sono dovute, sul maggior valore accertato, oltre alle maggiori imposte, anche le sanzioni amministrative e gli interessi di mora.

Per quanto riguarda l'Iva, la sanzione amministrativa è compresa fra il 100 e il 200% dell'imposta relativamente all'imponibile non dichiarato (art. 6 DL 18 dicembre 1997, n. 471).

Per quanto riguarda l'Imposta di Registro, la sanzione amministrativa -applicabile solo se il valore accertato, ridotto di un quarto, supera il valore dichiarato - è compresa fra il 100% ed il 200% della maggiore imposta dovuta.

QUADRO RIASSUNTIVO

Immobile sito in Via Susa, 40 - Comune di Torino

Valore normale totale = € 931.726,19

Numero Scheda	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Tipologia OMI corrispondente	Livello di piano	Sup. Catastale	Valore normale unitario	Valore normale complessivo
1	11	10	101	A/4	Abitazioni economiche	Attico	120,00	€ 2.628,97	€ 315.476,19
2	11	10	102	A/2	Abitazioni civili	Primo	50,00	€ 5.200,00	€ 260.000,00
3	11	10	103	A/10	Uffici - Uffici strutturati	--	75,00	€ 4.750,00	€ 356.250,00

SCHEDA Unità Immobiliare n. 1 di 3

Immobile sito in Via Susa, 40 - Comune di Torino

	Data valutazione	lunedì, 20 agosto 2007
Location	Provincia	TO
	Comune	Torino
	Località, zona, quartiere	Tribunale
	Indirizzo	Via Susa, 40
	Piano	Attico
	Stato conservativo dell'unità immobiliare	NORMALE
Catasto	Foglio	11
	Particella	10
	Subalterno	101
	Categoria	A/4 (Abitazioni di tipo popolare)
	Superficie catastale	120,00 mq
	Rendita catastale	450,00 €
	Valore catastale ai fini ICI	47.250,00 €
	Valore catastale ai fini dell'Imposta di Registro	56.700,00 €
	Valore catastale ai fini dell'Imposta di Registro come prima casa	51.975,00 €
	Periodo di riferimento dei valori OMI	2° semestre 2006
	Fascia	Centrale
	Zona	STATI UNITI
	Nota sulla ricerca delle quotazioni nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare	
OMI	La Tipologia edilizia OMI corrispondente alla Categoria catastale A/4 (Abitazioni di tipo popolare) è "Abitazioni economiche" (Tabella 1 del provvedimento), le cui quotazioni sono risultate assenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Per cui si procede, in applicazione della Tabella 2 del provvedimento, all'utilizzo delle quotazioni della Tipologia Abitazioni civili.	
	Le quotazioni per lo stato conservativo NORMALE sono presenti per la Tipologia OMI di riferimento nella fascia/zona in cui ricade l'immobile.	
	QUOTAZIONI RILEVATE	
	Valore OMI min	2.000,00 €/mq
	Valore OMI max	3.500,00 €/mq
K	K1 (Taglio superficie)	0,50
	K2 (Livello di piano)	1,00
	$K = (0,50 + 3 \times 1,00) / 4 =$	0,88
	Valore normale unitario = 2.000,00 + (3.500,00-2.000,00) x 0,88 =	3.312,50 €/mq
Tabella 1	Coefficiente di conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI, di cui alla Tabella 1 del provvedimento.	0,95
	Valore normale unitario corretto, per conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI.	3.154,76 €/mq
Tabella 2	Coefficiente di conversione della tipologia edilizia OMI, in caso di quotazione mancante, di cui alla Tabella 2 del provvedimento.	0,83
	Valore normale unitario corretto, per conversione della tipologia edilizia OMI, in caso di quotazione mancante.	2.628,97 €/mq
Stato Conservativo	Coefficiente di conversione per eventuale quotazione assente dello stato conservativo OTTIMO, di cui al punto 1.4 del provvedimento.	1,00
	Valore normale unitario corretto per eventuale quotazione assente dello stato conservativo OTTIMO.	2.628,97 €/mq
	Valore normale = 2.628,97 €/mq x 120,00 mq	315.476,19 €
	Nota Tipo residenziale non nuovo	
	Mantova lunedì, 20 agosto 2007	Firma del Valutatore Sandro Ghirardini

SCHEDA Unità Immobiliare n. 2 di 3

Immobile sito in Via Susa, 40 - Comune di Torino

	Data valutazione	lunedì, 20 agosto 2007
Location	Provincia	TO
	Comune	Torino
	Località, zona, quartiere	Tribunale
	Indirizzo	Via Susa, 40
	Piano	Primo
	Stato conservativo dell'unità immobiliare	OTTIMO
Catasto	Foglio	11
	Particella	10
	Subalterno	102
	Categoria	A/2 (Abitazioni di tipo civile)
	Superficie catastale	50,00 mq
	Rendita catastale	350,00 €
	Valore catastale ai fini ICI	36.750,00 €
	Valore catastale ai fini dell'Imposta di Registro	44.100,00 €
	Valore catastale ai fini dell'Imposta di Registro come prima casa	40.425,00 €
	Periodo di riferimento dei valori OMI	2° semestre 2006
	Fascia	Centrale
	Zona	STATI UNITI
	Nota sulla ricerca delle quotazioni nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare	
OMI	La Tipologia edilizia OMI corrispondente alla Categoria catastale A/2 (Abitazioni di tipo civile) è "Abitazioni civili" (Tabella 1 del provvedimento), le cui quotazioni sono risultate presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.	
	Le quotazioni per lo stato conservativo OTTIMO sono assenti per la Tipologia OMI di riferimento nella fascia/zona in cui ricate l'immobile, per cui si procederà all'applicazione del coefficiente correttivo di cui al punto 1.4 del provvedimento.	
	QUOTAZIONI RILEVATE	
	Valore OMI min	3.000,00 €/mq
	Valore OMI max	5.000,00 €/mq
K	K1 (Taglio superficie)	0,80
	K2 (Livello di piano)	0,40
	$K = (0,80 + 3 \times 0,40) / 4 =$	0,50
	Valore normale unitario = 3.000,00 + (5.000,00-3.000,00) x 0,50 =	4.000,00 €/mq
Tabella 1	Coefficiente di conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI, di cui alla Tabella 1 del provvedimento.	1,00
	Valore normale unitario corretto, per conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI.	4.000,00 €/mq
Tabella 2	Coefficiente di conversione della tipologia edilizia OMI, in caso di quotazione mancante, di cui alla Tabella 2 del provvedimento.	1,00
	Valore normale unitario corretto, per conversione della tipologia edilizia OMI, in caso di quotazione mancante.	4.000,00 €/mq
Stato Conservativo	Coefficiente di conversione per eventuale quotazione assente dello stato conservativo OTTIMO, di cui al punto 1.4 del provvedimento.	1,30
	Valore normale unitario corretto per eventuale quotazione assente dello stato conservativo OTTIMO.	5.200,00 €/mq
	Valore normale = 5.200,00 €/mq x 50,00 mq	260.000,00 €
	Nota	
	Tipo residenziale nuovo	
	Mantova lunedì, 20 agosto 2007	Firma del Valutatore Sandro Ghirardini

SCHEDA Unità Immobiliare n. 3 di 3

Immobile sito in Via Susa, 40 - Comune di Torino

	Data valutazione	lunedì, 20 agosto 2007
Location	Provincia	TO
	Comune	Torino
	Località, zona, quartiere	Tribunale
	Indirizzo	Via Susa, 40
	Piano	--
	Stato conservativo dell'unità immobiliare	OTTIMO
Catasto	Foglio	11
	Particella	10
	Subalterno	103
	Categoria	A/10 (Uffici e studi privati)
	Superficie catastale	75,00 mq
	Rendita catastale	650,00 €
	Valore catastale ai fini ICI	34.125,00 €
	Valore catastale ai fini dell'Imposta di Registro	40.950,00 €
	Valore catastale ai fini dell'Imposta di Registro come prima casa	non applicabile
	Periodo di riferimento dei valori OMI	2° semestre 2006
	Fascia	Centrale
	Zona	STATI UNITI
	Nota sulla ricerca delle quotazioni nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare	
OMI	La Tipologia edilizia OMI corrispondente alla Categoria catastale A/10 (Uffici e studi privati) è "Uffici - Uffici strutturati" (Tabella 1 del provvedimento), le cui quotazioni sono risultate presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.	
	Le quotazioni per lo stato conservativo OTTIMO sono presenti per la Tipologia OMI di riferimento nella fascia/zona in cui ricade l'immobile.	
	QUOTAZIONI RILEVATE	
	Valore OMI min	3.500,00 €/mq
	Valore OMI max	6.000,00 €/mq
K	K1 (Taglio superficie)	-
	K2 (Livello di piano)	-
	$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 =$	-
	Valore normale unitario = (3.500,00 + 6.000,00)/2 =	4.750,00 €/mq
Tabella 1	Coefficiente di conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI, di cui alla Tabella 1 del provvedimento.	1,00
	Valore normale unitario corretto, per conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI.	4.750,00 €/mq
Tabella 2	Coefficiente di conversione della tipologia edilizia OMI, in caso di quotazione mancante, di cui alla Tabella 2 del provvedimento.	1,00
	Valore normale unitario corretto, per conversione della tipologia edilizia OMI, in caso di quotazione mancante.	4.750,00 €/mq
Stato Conservativo	Coefficiente di conversione per eventuale quotazione assente dello stato conservativo OTTIMO, di cui al punto 1.4 del provvedimento.	1,00
	Valore normale unitario corretto per eventuale quotazione assente dello stato conservativo OTTIMO.	4.750,00 €/mq
	Valore normale = 4.750,00 €/mq x 75,00 mq	356.250,00 €
	Nota	
	Tipo diverso da abitazione	
	Mantova	Firma del Valutatore
	lunedì, 20 agosto 2007	Sandro Ghirardini

NOTE ESPLICATIVE SUL CALCOLO DEL VALORE NORMALE

Il valore normale dell'immobile è posto pari al prodotto tra il valore normale unitario e la superficie catastale dell'immobile: il valore unitario è calcolato in base alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e a coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile, integrati da altre informazioni in possesso dell'Amministrazione.

Il valore normale è quindi un valore convenzionale che si calcola considerando una quotazione base e una serie di coefficienti moltiplicatori.

I coefficienti sono potenzialmente cinque: K1 (Taglio Superficie), K2 (Livello di piano), Coefficiente di conversione di Tabella 1, Coefficiente di conversione di Tabella 2 e Coefficiente dello Stato conservativo.

Solo le unità immobiliari ad uso abitativo possono utilizzare tutti e cinque i coefficienti, mentre le categorie catastali diverse da abitazioni usano, solo il Coef. di Tabella 2 e il Coefficiente dello Stato conservativo.

Per la logica di applicazione dei coefficienti correttivi si rimanda alla lettura del provvedimento e/o alla consultazione del sito www.valorenormale.it.

CONCLUSIONI

Si osserva che la determinazione del valore normale degli immobili di cui all'incarico risulta in linea con le attuali quotazioni del mercato.

Mantova
lunedì, 20 agosto 2007

Firma del Valutatore
Sandro Ghirardini

FAX

Mantova

giovedì 23 agosto 2007

Alla C.A.: Sig. Rossi Gianni

Da:

Sandro Ghirardini

Società: Costruzioni Future Spa

Telefono: 011.1234567

Telefono:

0376.263305

Fax: 011.1234568

Fax:

0376.263304

Pagine: 8 (questa compresa)

Se incompleto:

0376.263305

Oggetto: Determinazione del valore normale dell'immobile sito in Via Susa, 40 - Comune di Torino.

Come da Vs cortese richiesta sono a inviarVi il rapporto di valutazione relativo al calcolo del valore normale conforme al provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n. 2007/120811 del 27 luglio 2007, così come pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale - Serie Generale n. 182 del 7 agosto 2007 pag. 38 e recante disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2007, n. 296 (legge finanziaria 2007).

Nel ringraziarVi per la fiducia accordatami, resto a Vs disposizione per qualsiasi chiarimento.

Distinti Saluti.

Firma del Valutatore

Sandro Ghirardini

Geometra iscritto all'albo di Mantova al n. 1958

Tecnico valutatore immobiliare E-Valuations al n. 0004.

per un contatto diretto con chi ha redatto il rapporto:

Cellulare: 335.6791235

Email: sandro.ghirardini@i-sti.net

firma per ricevuta documentazione

da ritornare via fax (solo il presente foglio)

Sig. Rossi Gianni

CONFERIMENTO DI INCARICO PROFESSIONALE

(art. 2233, comma 1, c.c.)

Con la presente il sottoscritto richiedente:

Dati Richiedente	Costruzioni Future Spa		
	richiedente valutazione		
	Via Susa, 40		
	indirizzo		
	Torino	10138	TO
	comune	cap	provincia
	Sig. Rossi Gianni		
	persona di riferimento		
	011.1234567	011.1234568	335.889900
	telefono	fax	cellulare
info@costruzionifuture.it			
email			
88689360010	01234567891		
codice fiscale	piva		
soggetto a ritenuta?		<input checked="" type="checkbox"/> Sì - <input type="checkbox"/> No	

incarica

Sandro Ghirardini geometra, con studio in Via Carlo Pisacane, 6 - 46100 Mantova - MN - CF: GHRSDR66C15E897F (d'ora in avanti valutatore) di effettuare una valutazione a valore normale in base al provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate n. 2007/120811 del 27 luglio 2007 del seguente compendio immobiliare:

Immobile	Via Susa, 40	
	indirizzo	
	Torino	TO
comune		provincia
Tribunale		
zona o quartiere		

Per le Unità Immobiliari Urbane censite al Catasto dei Fabbricati ai seguenti riferimenti:

Fg.	Part.	Sub.	campi obbligatori			
			Categoria	Sup. Catastale (mq)	Piano S - T - P - I - U - A	Ultimata o Ristrutturata negli ultimi 4 anni
1					[] S - [] T - [] P - [] I - [] U - [] A	[] Sì - [] No
2					[] S - [] T - [] P - [] I - [] U - [] A	[] Sì - [] No
3					[] S - [] T - [] P - [] I - [] U - [] A	[] Sì - [] No
4					[] S - [] T - [] P - [] I - [] U - [] A	[] Sì - [] No
5					[] S - [] T - [] P - [] I - [] U - [] A	[] Sì - [] No
6					[] S - [] T - [] P - [] I - [] U - [] A	[] Sì - [] No
7					[] S - [] T - [] P - [] I - [] U - [] A	[] Sì - [] No
8					[] S - [] T - [] P - [] I - [] U - [] A	[] Sì - [] No
9					[] S - [] T - [] P - [] I - [] U - [] A	[] Sì - [] No
10*					[] S - [] T - [] P - [] I - [] U - [] A	[] Sì - [] No

*Per ulteriori UIU utilizzare uno schema simile da allegare all'incarico, per immobili siti in località diverse utilizzare più modelli d'incarico.

Legenda	Fg.: Foglio di mappa, Part.: Mappale di riferimento, Sub.: Subalterno, Categoria: Categoria catastale con cui è censita l'unità immobiliare (Da A/2 ad A/11; C/1, C/2, C/3, C/6; D/1, D/2, D/7, D/8).
	Sup. Catastale = superficie catastale così come desunta dalle visure catastali e/o calcolata secondo le norme catastali, DPR 138/98. (Se non indicata sarà determinata dal valutatore sulla base delle planimetrie catastali che dovranno essere fornite da richiedente)
	Piano: S = Seminterrato, T = Terreno, P = Primo, I = Intermedio, U = Ultimo, A = Attico.
Ultimata o Ristrutturata negli ultimi 4 anni: indicare se negli ultimi 4 anni sono state eseguite opere autorizzate di ristrutturazione e/o l'unità è stata ultimata.	

Compenso | Per le attività di valutazione è pattuito un compenso di € _____,00 + IVA e contributo cassa di previdenza se dovuto; l'importo esposto è da intendersi comprensivo delle spese di viaggio e delle spese generali. Sono esclusi: il rimborso dei costi diretti (diritti, marche di bollo, ecc.), gli onorari e le spese, per l'acquisizione, presso gli uffici pubblici dei documenti necessari per l'adempimento delle attività richieste, qualora non consegnati dal richiedente. Sarà cura del valutatore comunicare per tempo gli eventuali oneri che risultassero particolarmente gravosi rispetto all'incarico conferito.

Consegna | La consegna della valutazione dovrà avvenire brevi mano presso la sede del valutatore entro il 01/09/2007 salvo proroghe concesse dal richiedente a fronte di motivate richieste del valutatore. La consegna sarà comunque anticipata mezzo fax e/o email ai riferimenti sopra riportati.

Fattura | L'avviso di fattura sarà intestato al richiedente che se diverso, dovrà essere specificato all'atto della consegna.
Gli importi riconosciuti per la valutazione in oggetto hanno natura di corrispettivi per prestazioni di servizi, sia ai fini IVA che delle ritenute fiscali. Il pagamento è da intendersi contestualmente alla emissione dell'avviso di fattura che indicherà gli estremi del pagamento, il quale dovrà avvenire mediante assegno o bonifico.

Autorizzazioni | Il richiedente autorizza non autorizza fin d'ora il valutatore ad utilizzare per se e per altri le informazioni di carattere tecnico di cui verrà a conoscenza nello svolgimento del suddetto incarico.
Il richiedente autorizza non autorizza fin d'ora il valutatore ad utilizzare per se e per altri le informazioni di carattere personale di cui verrà a conoscenza nello svolgimento del suddetto incarico.

Firme | data incarico giovedì, 16/08/2007

Firma il **valutatore**
Sandro Ghirardini

Firma il **richiedente** (per l'incarico)
Sig. Rossi Gianni

Privacy | Il sottoscritto richiedente dichiara di aver ricevuto completa informativa ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 196/2003 ed esprimere il consenso al trattamento ed alla comunicazione dei propri dati qualificati come personali dal citato Decreto Legislativo con particolare riguardo a quelli cosiddetti sensibili, nei limiti, per le finalità e per la durata dell'incarico.

Firma il **valutatore**
Sandro Ghirardini

Firma il **richiedente** (per la privacy)
Sig. Rossi Gianni