

DUAL

Title Insurance

Le soluzioni DUAL a tutela degli interessi economici legati ad operazioni di compravendita di beni immobili

Davide Migali
Commercial Underwriter

Ravenna, 19 ottobre 2024



Title Insurance

- Perimetro polizze Title Insurance
- Le soluzioni assicurative DUAL
- Perdite pecuniarie assicurate
- Esempi di rischi specifici
- Case study
- Donazioni e Successioni

Title Insurance

La **polizza Title Insurance** è una soluzione assicurativa che rientra nella linea Financial Losses (**perdite pecuniarie**)

Assicura le perdite finanziarie derivanti da vizi legali relativi a:

1 Proprietà

titolarità di quote societarie
e/o beni immobili

Es:

Difetti del titolo
Diritti di terze parti
Rischi legati all'eredità
Contenziosi

2 Uso di un asset

Utilizzo dei beni immobili

Es:

Problemi con i permessi edilizi e
destinazione d'uso dell'immobile

3 Garanzie per la banca

invalidità o inefficacia dei
diritti reali di garanzia
(pegno ed ipoteca)

Es:

L'ipoteca è invalida e/o inefficace o non
ha la corretta priorità

DUAL Title Insurance

Soluzioni specialistiche a protezione di vizi legali
relativi al trasferimento di:



IMMOBILI

(Title to Real Estate)



QUOTE SOCIETARIE

(Title to Shares)

RISCHI NON NOTI

alle parti al momento
della due diligence

RISCHI SPECIFICI

noti alle parti e ai loro
consulenti, al momento
della due diligence

Approccio assuntivo tailor made basato su
submission specifica e **due diligence**

DUAL Title Insurance

Che perdite pecuniarie assicuriamo?

1. Perdita totale o parziale dell'immobile e/o quote societarie
2. Sentenze di condanna o accordi stragiudiziali in favore di terzi
3. Deprezzamento di proprietà immobiliari e quote societarie
4. Costi di rettifica del vizio legale
5. Costi di demolizione o rimessione in pristino
6. Spese legali ed accessorie
7. Lucro cessante (es. mancata corresponsione canone di locazione a seguito di un evento assicurato)



DUAL Title Insurance

ESEMPI DI RISCHI SPECIFICI ITALIANI

Sempre soggetti ad un'analisi dettagliata delle circostanze specifiche del rischio

Uso non autorizzato dell'immobile

Codice dei beni culturali e del paesaggio

Oneri di urbanizzazione

Revoca/riduzione della tariffa incentivante negli impianti fotovoltaici ed eolici

Mancanza del certificato di destinazione d'uso

Usucapione

Contenzioso sull'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre

Difformità con il piano catastale

Prelazione Agraria

Privilegi speciali legati al mancato pagamento di tasse

Servitù «altius non tollendi»

CASE STUDY

Prelazione Storico-Artistica

- Immobile di provenienza pubblica senza che sia mai stata richiesta la valutazione da parte del ministero dei beni culturali
- Nonostante l'immobile sia fuoriuscito dalla sfera pubblica e circolato per anni, il rischio della prelazione storico artistica permane
- L'istituto di credito ha richiesto una copertura per questo rischio specifico al fine di erogare il finanziamento al costruttore

Financials

Valore Assicurato:	€ 33.000.000
Franchigia:	Nil
Premio:	0,2% (€ 66.000)



CASE STUDY

Potenziale Omissione di Porzione Immobiliare

- Fondo di investimento intendeva acquisire un'importante struttura ricettiva italiana.
- La Due Diligence evidenziava, però, che la descrizione del compendio immobiliare nei diversi atti di trasferimento non era sempre stata coerente e veniva, pertanto, messa in dubbio la bontà della catena di titolarità e dei relativi diritti di proprietà sull'intero complesso immobiliare.
- Questo tipo di rischio derivato non poteva essere risolto nè tramite la cooperazione delle parti, nè con l'assistenza di ulteriori professionisti, mettendo quindi a rischio l'intera operazione. L'emissione di opportuna copertura assicurativa ha consentito, invece, di concludere il trasferimento in tempi brevi ed a prezzo di mercato.

Financials

Valore Assicurato:	€ 85.000.000
Franchigia:	Nil
Premio:	0.11% (€ 92.000)



DUAL Title Insurance

DONAZIONI

DUAL Donation no problem



IMMOBILI

protegge la commercializzazione di **beni immobili oggetto di donazione**



QUOTE SOCIETARIE

tutela gli interessi economici nei casi di transazioni aventi ad oggetto **quote societarie di provenienza donativa**

SUCCESSIONI

DUAL Successioni no problem



IMMOBILI

protegge la commercializzazione di **beni immobili oggetto di successione** per testamento o legittima



DUAL

DUAL Italia

Highlights

Massimiliano Sforza
Key Account Manager

Ravenna, 19 ottobre 2024



DUAL è parte di Howden Group Holdings



Uno dei più grandi gruppi di intermediazione assicurativa indipendenti al mondo

55 paesi

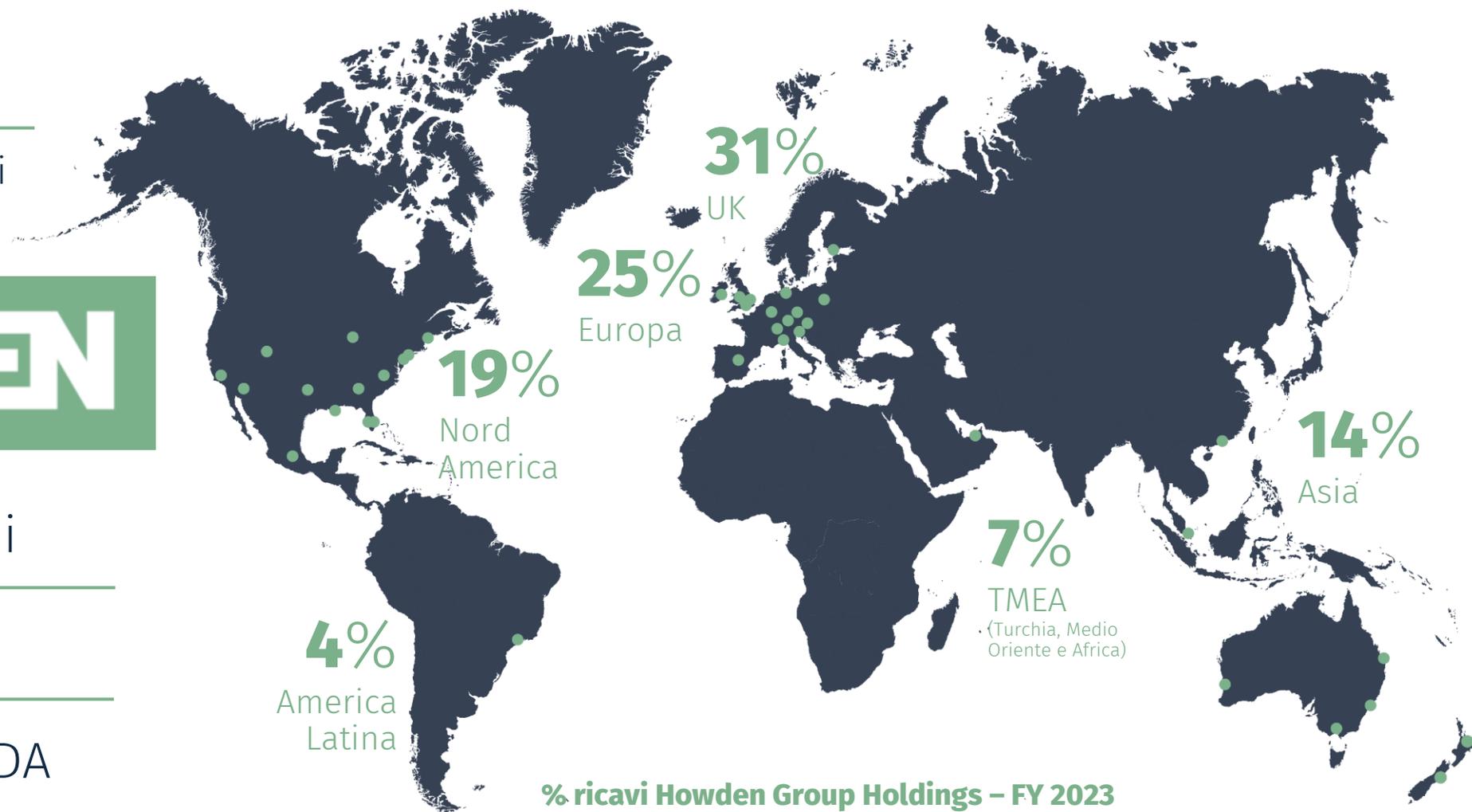
18.000 dipendenti

HOWDEN

\$38 bn premi

\$3 bn ricavi

\$957 m EBITDA



% ricavi Howden Group Holdings – FY 2023

<p>In Italia dal 2000</p>	<p>La più grande MGA italiana Market Share 20%</p>	<p>HQ a Milano branch office a Roma e Verona</p>	<p>Premi imponibili € 100,3m FY 2023</p> <p>16% CAGR negli ultimi 10 anni</p>	<p>Allineamento di interessi</p> <p>Relazioni di lungo termine con i nostri Carrier (18 anni con Arch)</p>
<p>Distribuzione</p> <ul style="list-style-type: none">• >1.100 Intermediari• 1 Banca• 2 White Label (Trattati Riass QS)• 1 SIM	<p>10 Lob</p> <ul style="list-style-type: none">• Financial Lines• Cyber• Fine Art• Eng & Construction• Title Insurance• M&A• Healthcare• Infortuni• Cauzioni• Tutela Legale	<p>>150 prodotti</p> <ul style="list-style-type: none">• 80% su piattaforma• 90% tacito rinnovo• soluzioni bespoke	<p>> 900,000 polizze emesse</p> <p>> 37,000 sinistri gestiti</p> <p>(dati cumulativi)</p>	<p>95 Persone</p> <ul style="list-style-type: none">• 39 underwriter• 16 claims handler• 4 Sales• 75% donne• 70% donne nel management• Età media 39 anni

Business Model

Allineamento di interessi e relazioni di lungo termine

DUAL

DUAL Italia è la più grande MGA italiana

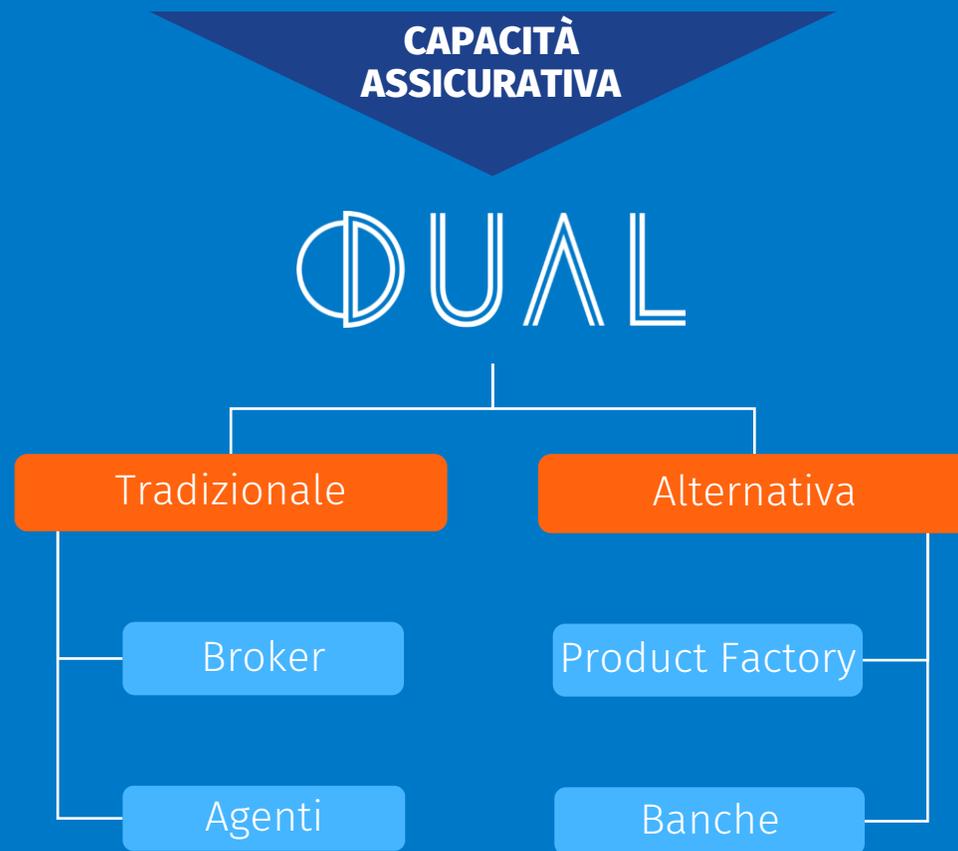
Managing

General

Agent

In Italia DUAL svolge il **ruolo di sottoscrittore in nome e per conto di assicuratori** interessati ad entrare in nuovi mercati, garantendo la **gestione a ciclo completo dei processi assicurativi**: dalla costruzione dei prodotti, all'emissione delle polizze, sino alla liquidazione dei sinistri.

DUAL Italia è **iscritta alla sezione A del RUI** e autorizzata all'intermediazione assicurativa e riassicurativa.



DUAL

Per ulteriori informazioni ed approfondimenti:

Davide Migali

Commercial Underwriter

dmigali@dualitalia.com

