



# 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

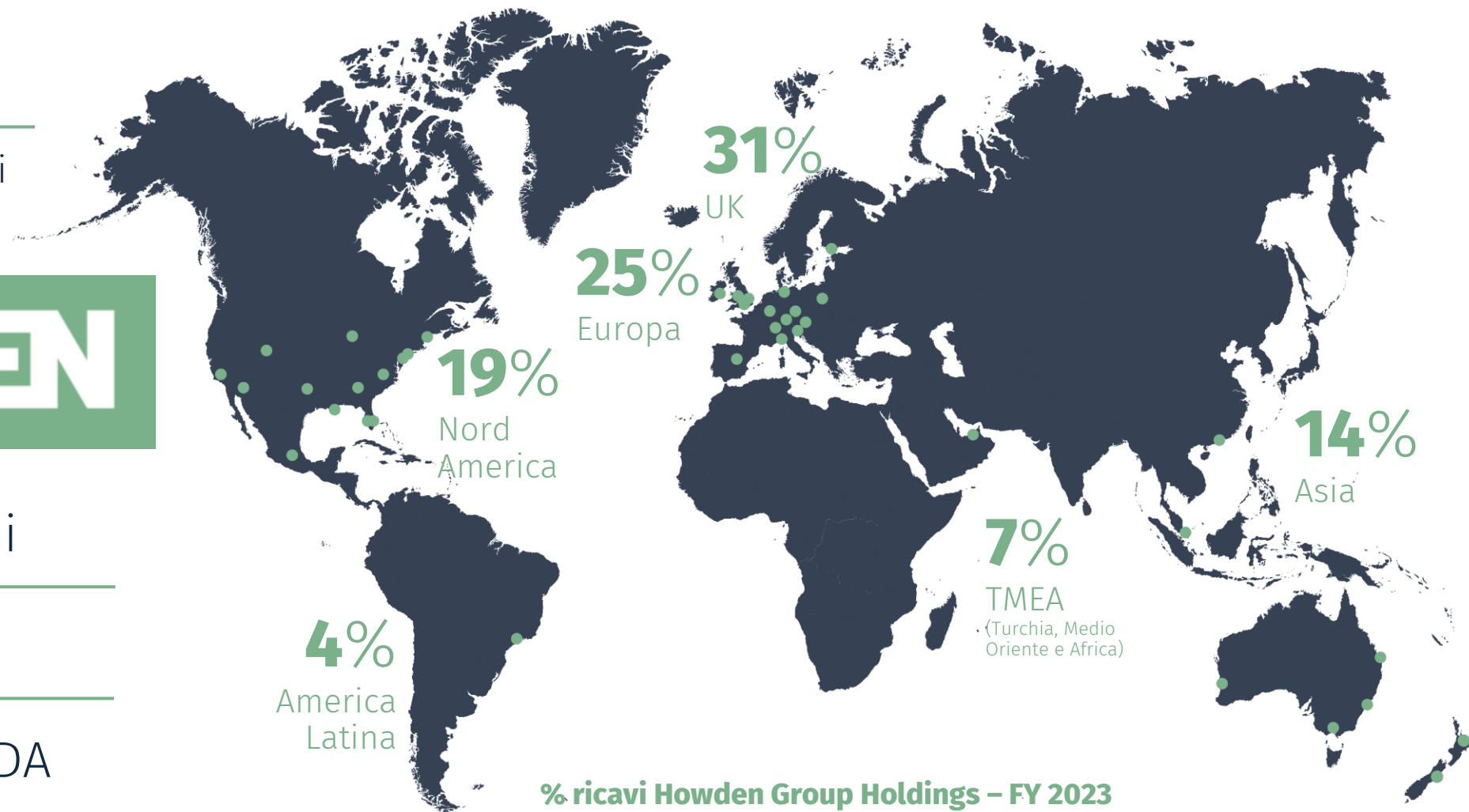
**18.000** dipendenti

**HOWDEN**

**\$38 bn** premi

**\$3 bn** ricavi

**\$957 m** EBITDA



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

# Business Model

## Allineamento di interessi e relazioni di lungo termine

DUAL

**DUAL Italia è la più grande MGA italiana**

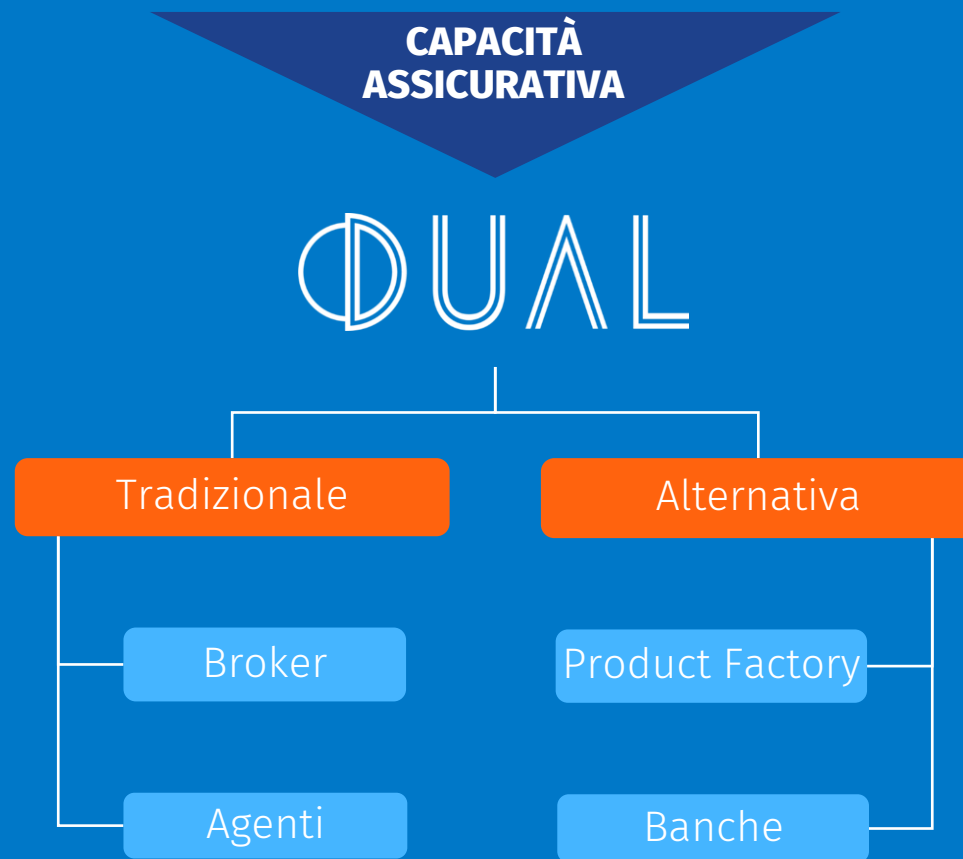
**M**anaging

**G**eneral

**A**gent

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](mailto:dmigali@dualitalia.com)**

