

PRELIMINARE DI VENDITA

I sottoscritti:

- **CAUCCI Giuseppina** nata ad Acquasanta Terme (AP) il 21 agosto 1941, residente ad Ascoli Piceno, Via Ciro Menotti n. 8, codice fiscale: CCC GPP 41M61 A044G;

- **CAUCCI Luigi** nato ad Acquasanta Terme (AP) il 24 febbraio 1949, ivi residente in Via Salaria n. 66, codice fiscale: CCC LGU 49B24 A044X; in seguito per brevità denominati anche "parte promittente venditrice";

- **SIGNORETTI Duilio** nato a Fano (PU) il 15 gennaio 1944 ed ivi residente in Via della Paleotta n. 12, codice fiscale: SGN DLU 44A15 D488C, quale Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società:

- **"I CONCI S.r.l."**, con sede a Fano (PU), Frazione Bellocchi, Via Davide Albertario n. 30, capitale sociale di euro 98.800 (novantottomilaottocento), interamente sottoscritto e versato, codice fiscale coincidente con partita Iva e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese delle Marche: 01379570417;

in seguito per brevità denominato anche "parte promissaria acquirente";

PREMETTONO CHE

A) I signori CAUCCI Giuseppina e CAUCCI Luigi sono comproprietari, ciascuno per il diritto di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) di proprietà e congiuntamente per l'intero, dei terreni siti nel Comune di Acquasanta Terme (AP) distinti catastalmente al Foglio 35 con le particelle 146, 147, 231 e al Foglio 36 con le particelle 39, 152, 290, 292. Le parti convengono sin d'ora che all'atto definitivo verrà costituita una servitù di passaggio per accedere alle

particelle 34 e 35 del Foglio 36.

B) I "**promissari venditori**" hanno assicurato il "**promittente acquirente**" che su detti beni è possibile effettuare attività di coltivazione ed estrazione del travertino in quanto in precedenza esistente una cava non più attiva.

C) Il "**promittente acquirente**", ottenuta l'autorizzazione all'accesso ai terreni dai "**promissari venditori**", a proprie cure e spese, ha effettuato sui terreni suddetti dei sondaggi per verificare la possibile presenza di materiale di travertino e la relativa quantità. I sondaggi hanno dato esito positivo.

D) In ragione di quanto sopra il "**promittente acquirente**" si è dimostrato interessato a riaprire nei terreni suddetti, una cava dedicata alla coltivazione ed estrazione del travertino ed ha conferito incarichi a taluni esperti del settore di verificare anche la possibilità, da un punto di vista amministrativo e concessorio, di poter ottenere tutte le autorizzazioni presso gli organi competenti per la coltivazione ed estrazione del travertino nelle particelle sopra indicate e di seguito meglio descritte.

E) In virtù della pubblicazione della Determinazione Dirigenziale n. 77 del 5 febbraio 2026 con la quale è stato approvato il bando pubblico per la presentazione di progetti di attività estrattiva relativi alle tipologie di materiale di cava denominate "arenaria" e "travertino" per il Bacino Estrattivo n. 4 sito ad Acquasanta Terme (AP) secondo quanto riportato nella Tavola allegata al P.P.A.E., ad oggi risulta possibile presentare un progetto di coltivazione ed estrazione del travertino con recupero ambientale di fatto autorizzabile in termini di quantitativi disponibili nell'ambito della Conferenza dei Servizi, come da norme tecniche di attuazione del Programma

*Stefano Tassi
Giuseppe Cecchi
Luca*

Provinciale di Attività Estrattive della Provincia di Ascoli Piceno e della L.R.

71/97.

F) Il "**promittente acquirente**" intende, in ragione di quanto sopra esposto, comunque promettere di acquistare i terreni indicati al precedente **punto A).**

Ciò premesso la parte "promittente venditrice" e la parte "promittente acquirente" convengono quanto segue:

- Art. 1 -

I signori **CAUCCI Giuseppina** e **CAUCCI Luigi** promettono di vendere alla società "**I CONCI S.r.l.**", come sopra rappresentata, che promette di acquistare per sé o per persona da nominare al momento della stipula dell'atto pubblico di compravendita, le seguenti porzioni di terreno, site nel Comune di **Acquasanta Terme (AP)**, frazione Ficciano e precisamente:

- **appezzamento di terreno** della superficie catastale complessiva di mq. 53.460 (cinquantatremilaquattrocentosessanta), R.D. complessivo euro 73,57, R.A. complessivo euro 88,11, confinante con: foglio 35 mappali 281, 998, 93, 94, 95, 98 e 148 e foglio 36 mappali 291, 293, 294, 153, 155, 40, 227 e 226, salvo altri e più esatti, il tutto distinto al Catasto Terreni del Comune di **Acquasanta Terme (AP)** come segue:

- al **Foglio 35** con le **particelle**:

* **146**, superficie mq. 2.630 (duemilaseicentotrenta), R.D. euro 0,54, R.A. euro 0,54;

* **147**, superficie mq. 7.220 (settemiladuecentoventi), R.D. euro 0,75, R.A. euro 0,75 - porzione;

* **231**, superficie mq. 7.600 (settemilaseicento), R.D. euro 13,74, R.A.

euro 15,70;

- al **Foglio 36** con le **particelle**:

* **39**, superficie mq. 17.190 (diciassettemilacentonovanta), R.D. euro 31,07, R.A. euro 35,51;

* **152**, superficie mq. 1.340 (milletrecentoquaranta), R.D. euro 1,04, R.A. euro 2,08;

* **290**, superficie mq. 5.000 (cinquemila), R.D. euro 3,87, R.A. euro 7,75;

* **292**, superficie mq. 12.480 (dodicimilaquattrocentoottanta), R.D. euro 22,56, R.A. euro 25,78.

- Art. 2 -

Il prezzo della compravendita viene convenuto nella somma di **euro 1.700.000 (unmilionesettecentomila)** che verrà pagata con la seguente modalità:

- euro 66.000 (sessantaseimila) versati a titolo di caparra confirmatoria mediante n. 2 (due) bonifici bancari già effettuati a favore del signor Caucci Luigi e della signora Caucci Giuseppina, tramite BANCA BPM SPA – filiale di Pesaro, ai seguenti IBAN:

** IT49003069135061000000001989;

** IT13U0306969340000000001191;

- euro 300.000 (trecentomila) quale principio di pagamento da convertirsi in conto prezzo al momento del rogito notarile per il trasferimento della proprietà, detta somma verrà pagata a mezzo assegni circolari in data odierna e le parti promittenti la vendita ne rilasciano quietanza con la sottoscrizione del presente preliminare e precisamente:

- 4 (quattro) assegni circolari, non trasferibili, tutti emessi in data 16

	giugno 2026 tramite "BPM BANCA SPA", filiale di Pesaro, N. 6900523400 –	
	04 di euro 100.000,00 (centomila), N. 5900540764 – 01 di euro 50.000,00	
	(cinquantamila), N. 5900540765 – 02 di euro 50.000,00 (cinquantamila),	
	N. 6900523639 – 09 di euro 100.000,00 (centomila);	
	Le parti convengono quanto segue:	
	* qualora per qualsiasi diritto, ragione e/o causa non dipendente dalla loro	
	volontà, le autorità preposte non dovessero rilasciare il titolo abilitativo e/o	
	autorizzativo ad effettuare attività di coltivazione ed estrazione del traver-	
	tino nei terreni precedentemente descritti, il presente contratto si risolve	
	per il venire meno dell'oggetto, con obbligo di restituzione delle somme	
	incassate dalla parte " promittente venditrice ", comprensiva della ca-	
	parra confirmatoria, senza alcuna maggiorazione;	
	* in relazione alle ipotesi progettuali preliminari effettuate dal "promittente	
	acquirente" i "promissari venditori" concederanno tramite la costituzione	
	di una servitù di passaggio l'uso della strada privata che attualmente co-	
	stituisce l'accesso alla cava per un tratto che dalla Strada Comunale Mar-	
	zola porta sino al cancello esistente per l'accesso a mezzi leggeri (autovei-	
	coli e piccoli autocarri per il trasporto di attrezzature e personale), il re-	
	stante tratto di strada a monte sarà di uso esclusivo dei " promissari ven-	
	ditori ";	
	* in relazione ad accordi preliminare tra la parte " promittente acqui-	
	rente " e la parte " promittente venditrice " non sarà oggetto della futura	
	compravendita una porzione di circa 1.200 (milleduecento) metri quadrati	
	del terreno descritto al Catasto Terreni del Comune di Acquisanta Terme	
	(AP) al foglio 35 con la particella 147, ovvero la porzione posta a monte	

della strada privata di accesso, si precisa che la parte "promittente venditrice" si impegna fin d'ora, a sua cura e spese, a presentare all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno - Ufficio Provinciale - Territorio - il tipo di frazionamento al fine di individuare catastalmente detta porzione della particella di terreno sopra descritta, come da estratto di mappa che si allega alla presente scrittura sotto la lettera "A";

* il possesso attivo e passivo dei terreni oggetto del presente preliminare di compravendita decorrerà a favore della parte "**promissaria acquirente**" dalla firma del presente preliminare;

* le spese dell'atto notarile, inerenti e conseguenti, così come la scelta del Notaio sono a carico del "**promittente acquirente**";

* nel caso in cui i "promissari venditori" non adempiano regolarmente, in tutto e/o in parte, agli obblighi nascenti dal presente preliminare di compravendita saranno tenuti al pagamento del doppio della caparra, alla restituzione delle somme versate in conto prezzo oltre ad ulteriore risarcimento del danno;

* le parti si danno atto che non sono poste a carico delle stesse provvigioni e/o mediazione o compensi a qualsiasi titolo, non essendo intervenuta nel presente atto e nel caso della trattativa alcuna agenzia immobiliare;

* il saldo del prezzo, pari ad **euro 1.334.000 (unmilionetrecentotrentaquattromila)**, avverrà al momento dell'atto di compravendita da stipularsi entro e non oltre il 31 dicembre 2026, ritenuto essenziale, salvo proroghe conseguenti alle tempistiche necessarie al rilascio delle autorizzazioni amministrative per l'esercizio delle attività in oggetto.

L'appezzamento di terreno verrà compravenduto a corpo nello stato di fatto in cui verrà a trovarsi e che la parte "**promittente venditrice**" si impegna a non mutare sino al giorno del trasferimento, con gli inerenti diritti, azioni, usi, eccezioni, pertinenze, oneri e servitù attive e passive.

La parte "**promissaria acquirente**" dichiara di aver prima d'ora preso accurata visione dello stato di fatto in cui attualmente si trova quanto promesso in vendita, di averne valutato le caratteristiche e qualità (anche ai fini della determinazione del prezzo di vendita) e di accettarle integralmente.

Dichiara inoltre di non aver rilevato vizi tali che rendano la cosa inidonea all'uso ovvero che ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore; per converso la parte promittente venditrice presta ogni più ampia garanzia circa l'inesistenza di vizi occulti, ma noti ad essa parte promittente venditrice, nel bene promesso in vendita. A tal uopo si conviene espressamente che, in caso di vizi occulti o difformità rispetto alle qualità promesse od essenziali, si applicano al presente preliminare le norme dettate dal codice civile in relazione al contratto definitivo di compravendita.

La parte promittente venditrice dichiara infine:

- che le imposte dirette relative agli immobili in oggetto sono state sempre regolarmente pagate, e che non esistono quindi, né esisteranno alla stipula del contratto definitivo, privilegi fiscali gravanti sugli immobili stessi.

- Art. 4 -

La parte "**promittente venditrice**" presta garanzia, volendo in caso contrario rispondere per evizione e molestia a norma di legge, di piena, legittima ed esclusiva proprietà, nonché di libera disponibilità dei beni sopra

descritti, ad essa pervenuto in forza di:

* successione legittima a CAUCCI Domenico, nato ad Acquasanta Terme (AP) il 29 luglio 1906 e deceduto il 28 marzo 1970, denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Ascoli Piceno al n. 56 vol. 481, trascritta ad Ascoli Piceno il 28 ottobre 1970 al n. 4076 di formalità;

* atto di divisione a rogito del Notaio Dante Flaiani allora di Ascoli Piceno in data 30 maggio 1979, rep. n. 7020/4698, debitamente registrato e trascritto ad Ascoli Piceno il 28 giugno 1979 al n. 2422 di formalità;

* atto di divisione a stralcio a rogito del Notaio Calvelli Donatella di Ascoli Piceno in data 27 aprile 1999, rep. n. 2412, debitamente registrato e trascritto ad Ascoli Piceno il 26 maggio 1999 al n. 2529 di formalità;

* divisione a rogito del Notaio Calvelli Donatella di Ascoli Piceno in data 30 dicembre 2004, rep. n. 10637/5723, debitamente registrato e trascritto ad Ascoli Piceno il 25 gennaio 2005 al n. 424 di formalità;

* atto di compravendita a rogito del Notaio Calvelli Donatella di Ascoli Piceno in data 30 novembre 2012, rep. n. 25802/14278, debitamente registrato e trascritto a Ascoli Piceno il 6 dicembre 2012 al n. 6349 di formalità.

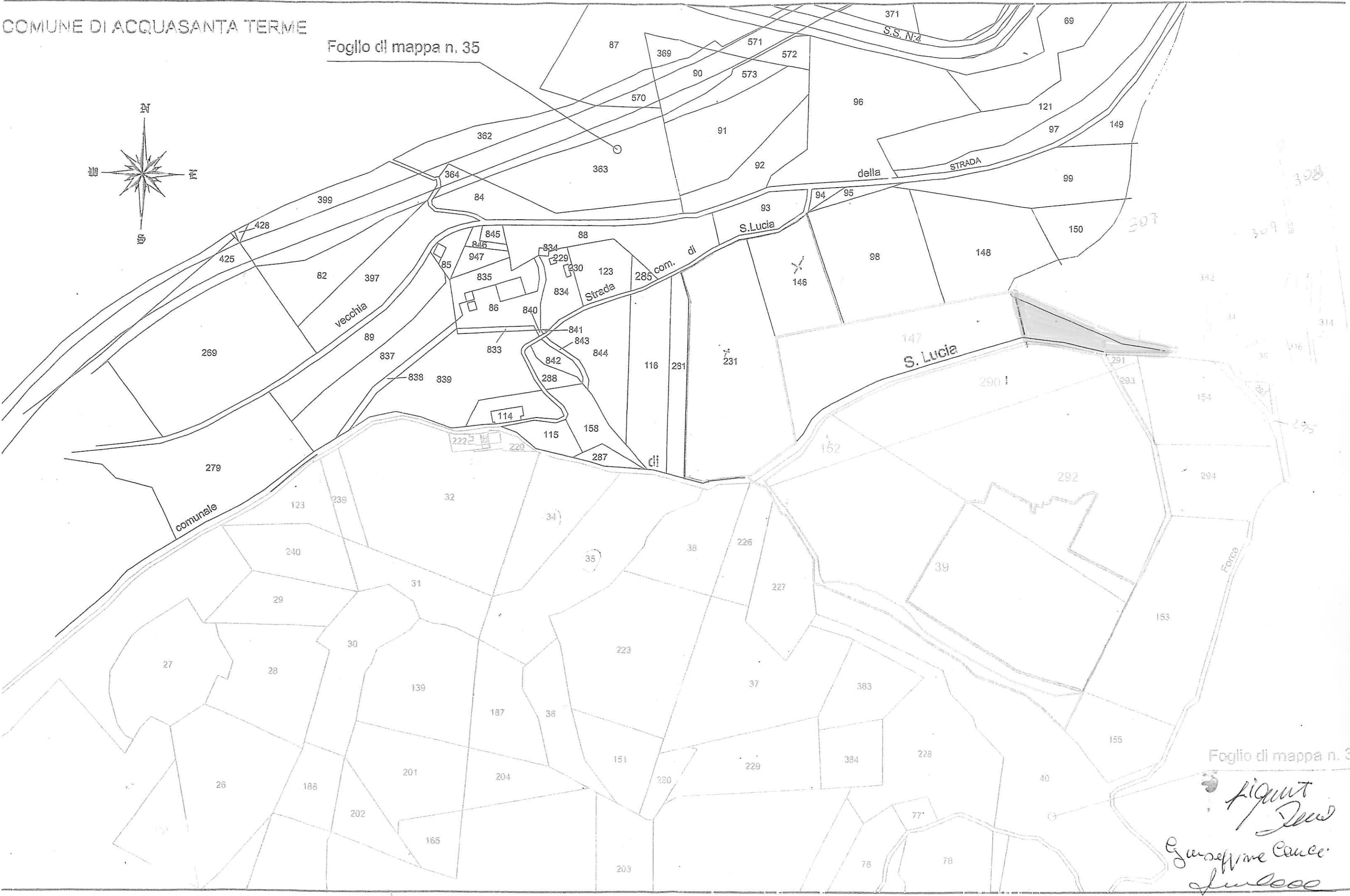
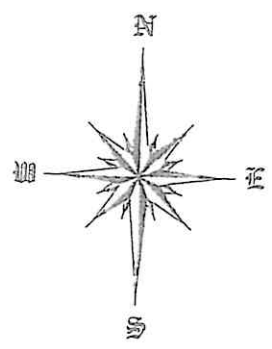
Si precisa che la parte "**promittente venditrice**" si impegna ad effettuare il ricongiungimento di usufrutto in morte del signor NARDI Lucio, nato in Libia (EE) il 15 settembre 1940 e deceduto il 22 aprile 2020.

La parte "**promittente venditrice**" presta alla parte "**promissaria acquirente**" tutte le garanzie di legge e fin d'ora dichiara e garantisce che l'immobile è di sua proprietà, liberi da pesi, vincoli, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli.

Le parti convenute si obbligano a consegnare al notaio rogante, con congruo anticipo rispetto alla data di stipula dell'atto definitivo, la documentazione necessaria per la stipula del contratto.

Ascoli Piceno, lì 17/06/2026

Giuseppe Canec.
Luca



Figurat
Giuseppe Cance
Amico