

### 3- Pozzi



Fanno parte dell'asset immobiliare di valutazione, n. 6 pozzi d'acqua, di cui n. 5 ricadenti all'interno dei lotti di terreno del M.A.A.S (ubicati nelle p.lle 8 – 35 e 352 del foglio 46) e n. 1 pozzo ricadente all'esterno del fondo e precisamente nella p.lla 292 del foglio 46.

- Pozzo n° 1

Ubicazione: p.lla 8 del foglio 46

Profondità: 54 metri

Portata accertata: l/sec 12,01

- Pozzo n° 2

Ubicazione: p.lla 8 del foglio 46

Profondità: 50 metri

Portata accertata: l/sec 15,90

- Pozzo n° 3

Ubicazione: p.lla 35 del foglio 46

Profondità: 50 metri

Portata accertata: l/sec 14,48

- Pozzo n° 4

Ubicazione p.lla 35 del foglio 46

Profondità: 53,40 metri

Portata accertata: l/sec 15,34

- Pozzo n° 5

Ubicazione: p.lla 352 (ex p.lla 56) del foglio 46

Profondità 45 metri

Portata accertata: l/sec 15,88

- Pozzo n° 6

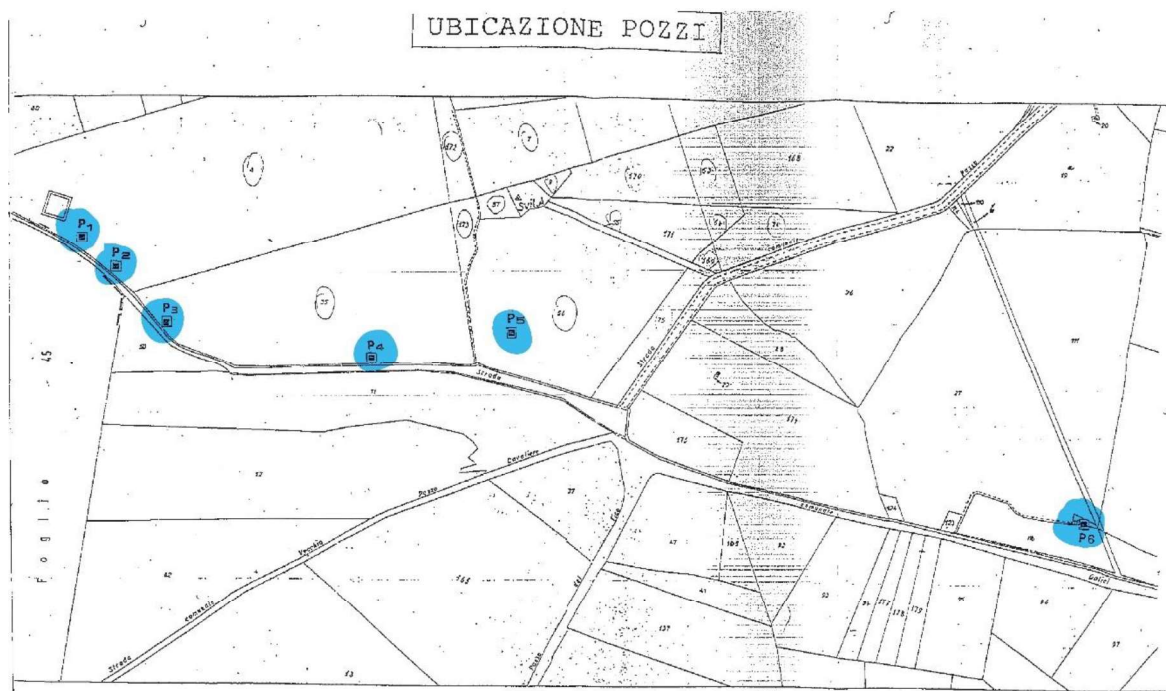
Ubicazione p.lla 292 (ex p.lla 115) del foglio 46

Profondità 75 metri

Portata accertata: l/sec 28,50

n.b. i dati sulle portate fanno riferimento alla data del 25/07/1991

### Planimetria ubicazione pozzi



## Approccio alla valutazione Pozzi

L'approccio alla valutazione, si è basato essenzialmente sulla stima di spesa annuale per canone acqua che avrebbe MASS in assenza di pozzi.

Dalla documentazione allegata si evidenzia che il Genio Civile di Catania ha autorizzato negli anni passati l'emungimento e l'utilizzo delle acque per una quantità pari a 144.542 mc/anno.

In considerazione di quanto realmente è stato autorizzato, si è proceduto attraverso una capitalizzazione diretta al calcolo del valore dei pozzi inserendo come dato iniziale il valore economico risparmiato da MASS in considerazione del canone che applica Sidra ai suoi clienti..

$$144.542 \text{ mc/anno} \times 0.60 \text{ €/ mc} = 86.725,20 \text{ € anno}$$

Pertanto, per stimare il valore dei 6 pozzi in oggetto, si è ritenuto congruo applicare un tasso di capitalizzazione dei flussi annui risparmiati pari al 12%.

Il valore dei pozzi risulta essere pertanto pari a **€ 722.710**. Il tasso di capitalizzazione ipotizzato, pur non avendo un benchmark di riferimento preciso sul mercato, risulta comunque congrui in quanto il valore ottenuto rispecchia l'offerta giunta da Sidra, la quale prevede un indennizzo pari a € 7.000 € l/s.