



ARCASE

solo immobili di prestigio



Magnifica Azienda Vinicola Biologica

MAGNIFICENT ORGANIC WINERY

— ◆ —
TOSCANA

IL CONTESTO

the context



Chianti senese

Senese Chianti

Il Chianti senese è generalmente il territorio meridionale della sub-regione geografica del Chianti per una estensione di circa 386 km², coincidente con la parte meridionale della zona viticola creata nel 1932 e chiamata, appunto, Chianti. Il Chianti è la zona collinare compresa tra Firenze e Siena, tra Arezzo e i Colli Pisani considerata da sempre ‘cuore della Toscana’; è un susseguirsi di splendidi paesaggi segnati da fitti vigneti, boschi di castagni, querce e lecci, suggestivi borghi medievali, romantici castelli e affascinanti case coloniche.

The Senese Chianti generally refers to the southern part of the geographical subregion of Chianti, covering an area of about 386 km², corresponding to the southern section of the wine-growing zone established in 1932 and called, precisely, Chianti.

Chianti is the hilly area between Florence and Siena, and between Arezzo and the Pisan Hills, long considered the “heart of Tuscany.” It is a landscape of breathtaking beauty, marked by dense vineyards, chestnut, oak, and holm-oak woods, evocative medieval villages, romantic castles, and charming farmhouses.

È anche la terra in cui si produce uno dei vini rossi più famosi del mondo: Il Chianti. La zona del Chianti è il luogo ideale per viaggi tra borghi medievali, romantici vigneti e caratteristici paesaggi collinari. In ogni piccolo borgo è possibile imbattersi in cantine, castelli e fattorie e assaggiare il pregiato vino in una delle numerose enoteche. Le origini, ricche di una storia leggendaria, e la tradizione vinicola hanno reso la zona del Clante (in età etrusca il nome di un torrente) famosa in tutto il mondo.

It is also the land where one of the most famous red wines in the world is produced: Chianti. The Chianti region is the ideal destination for journeys through medieval villages, romantic vineyards, and characteristic rolling hills. In every small village, visitors can discover wineries, castles, and farms, and taste the finest wines in one of the many wine shops.

Its origins—rich in legendary history—and its deep-rooted winemaking tradition have made the area of Clante (the name of a stream in Etruscan times) renowned throughout the world.

L'IMMOBILE

The property

Situata vicino alla città di Siena, nella regione Toscana (Italia).

Appartiene alla zona vinicola del Chianti Classico DOCG.

Located near city of Siena, in the Tuscany region (Italy) Belongs to the Chianti Classico DOCG wine region.

Superficie totale della tenuta: 100 ettari

Total area of the estate: 100 hectares

Vigneti in produzione: 30 ha

Vigneti certificati per nuove piantagioni: 6 ha

Uliveti: 7 ha

Terreni a bosco: 45 ha

Laghetto per irrigazione: 1 ha

Vineyards in production: 30 ha

Certified plots for new vineyards: 6 ha

Olive trees groves: 7 ha

Land under forest groves: 45 ha

Irrigation pond: 1 ha

Edifici e fabbricati accessori:

/ Castello

/ Sale per degustazione vini

/ Sale soggiorno

Buildings and outbuildings:

/ Castle

/ Wine tasting rooms

/ Living rooms

Cantina:

/ Ufficio ed enoteca

/ Area di produzione e cantina di invecchiamento

/ Bed & Breakfast:

/ Strutture abitative e sale da pranzo

Winery:

/ Office and wineshop

/ Production area and aging cellar

/ Bed & Breakfast:

/ Agriturismo Living and dining facilities



DESCRIZIONE DELL'ATTIVITÀ E PRINCIPALI INDICATORI

Cantina a ciclo produttivo completo

Fino al 85% della produzione finale (vino) è ottenuta da uve proprie

Il 100% della produzione di vino Chianti Classico è realizzata con uve proprie

Le vendite sul mercato interno vengono effettuate tramite una rete di agenti e direttamente ai clienti

L'export attualmente rappresenta il 30% delle vendite totali; i principali mercati esteri sono USA, Giappone, Canada, Germania e Sud-Est Asiatico

La cantina è una meta conosciuta e apprezzata per il turismo di gruppo, con contatti consolidati con diverse agenzie di viaggio

I ricavi derivanti dall'enoteca della tenuta e dalle degustazioni rappresentano fino al 15% delle vendite totali

PRINCIPALI INDICATORI DELL'ATTIVITÀ

La produzione media annua di vino è di circa 1.000 ettolitri, la maggior parte dei quali viene imbottigliata direttamente in azienda.

La cantina ha raggiunto l'autosufficienza finanziaria.

Dal 2022 la cantina è in conversione alla produzione biologica. La certificazione migliorerà considerevolmente la posizione della cantina sui mercati canadese e scandinavo.

La cantina è registrata presso la FDA (Food and Drug Administration). La registrazione alla FDA, rinnovata ogni due anni gratuitamente, è indispensabile per l'export negli Stati Uniti.

La cantina ha ottenuto lo status di esportatore certificato per Corea del Sud e Svizzera, permettendo l'esportazione di vini per volumi superiori a 6.000 euro di valore senza il certificato EUR1.

La registrazione del marchio è stata rinnovata per altri 10 anni, fino al 2032.

La cantina lavora con un database clienti attivo di oltre 400 soggetti, in continua crescita.



BUSINESS DESCRIPTION AND KEY INDICATORS

Full cycle production winery

Up to 85% of final production (wine) is made from own grapes

100% of Chianti Classico wine production is made with own grapes

Domestic sales are implemented through agents network and directly to clients

Export currently makes 30% of total sales, key export markets are USA, Japan, Canada, Germany, South-East

The winery is known and popular destination for group tourism, long-term contacts with various travel agencies

Income from the estate wine store and tastings makes up to 15 % from total sales

MAIN BUSINESS INDICATORS

Average annual wine production is around 1000 hl, the major part is bottled at the estate.

The winery has achieved financial self-sufficiency.

Since 2022, the winery has been converting to organic production. The certification will significantly improve the winery's position in the Canadian and Scandinavian markets.

The winery is registered with FDA (Food and Drug Administration). The FDA registration, renewed biannually free of charge is indispensable for export to the United States.

The winery has obtained the status of certified exporter to South Korea and Switzerland allowing it to export wines in volumes exceeding 6000 eur in terms of value without EUR1 certificate.

The trademark registration has been renewed for another 10 years, until 2032

The winery works with an active client database of over 400 entities that is constantly growing.

VIGNETI

Vigneti in produzione: 27 ha

I vigneti sono suddivisi in 15 singoli appezzamenti

Altitudine: 300 – 470 m s.l.m.

Età delle viti: 3 - 25 anni

Vitigni: Sangiovese, Merlot, Ancellotta, Colorino

Nota bene:

Dal 2015, l'Italia ha sospeso il rilascio di licenze per l'impianto di nuovi vigneti

Il costo stimato per 1 ettaro coltivato di un nuovo vigneto aumenta da 10-20.000 a 150-170.000 euro

VINEYARDS

Vineyards in work: 27 ha

Vineyards are split in 15 single yards

Altitude: 300 – 470 above sea level

Vines age: 3 - 25 years

Varieties: Sangiovese, Merlot, Ancelotta, Colorino

NB!

Since 2015, Italy has suspended the issuance of licenses for laying new Vineyards

The cost of 1 cultivated hectare of a new vineyard increases (estimated) from 10-20,000 to 150-170,000 euros





L'edificio della cantina è composto da 3 livelli:

1° livello: uffici, enoteca, cucina, servizi igienici, magazzino, ampia terrazza per l'accoglienza dei turisti e le degustazioni di vino

2° livello: linea di produzione completa – locali di fermentazione, linea di imbottigliamento, magazzino tecnico

3° livello: cantina di invecchiamento e deposito materiali enologici, cucina per il personale, locali di servizio (bagni, docce, spogliatoio)

L'edificio è dotato di montacarichi.

Strada di accesso comoda per l'arrivo dei camion.

Ampia area parcheggio per autobus turistici e auto private.

The winery building is composed of 3 levels:

1st: Office space, wine shop, kitchen, toilets, storage, large terrace for tourists reception and wine tasting

2nd: Full production line: Fermentation premises, bottling line, technical storage

3rd: Aging cellar and wine materials storage, staff kitchen, sanitary premises (toilets, showers, locker room)

Building is equipped with cargo lift

Convenient road for easy access of trucks

Large parking area for tourist buses and private cars



UFFICIO ED ENOTECA

5 uffici attrezzati per il personale

Ampia sala enoteca per degustazioni e vendita vini

Locale di servizio con lavandino, lavastoviglie e frigorifero

Locale di servizio per la preparazione dei set di degustazione

Locali di stoccaggio

Ampia area parcheggio per auto, autobus e camper (con accesso all'acqua)

Dalla terrazza si apre una splendida vista sul "triangolo d'oro" del Chianti Classico, molto apprezzata dagli ospiti

La terrazza è attrezzata per le degustazioni di vino

OFFICE AND WINESHOP

5 equipped offices for staff

Spacious wine shop hall for holding wine tastings and sales

Utility room with water sink, washing dishes machine and refrigerator

Utility room to prepare wine tasting sets

Storage rooms

Large parking area for cars, buses, campers (with an access to water)

From the terrace opens a stunning view at the "golden triangle" of Chianti Classico, highly appreciated by the guests

Terrace is equipped for wine tasting



IMPIANTO DI FERMENTAZIONE E IMBOTTIGLIAMENTO

22 serbatoi di fermentazione a temperatura controllata

Bunker per la ricezione delle uve

Pigiatrice Bucher

Diraspatrice Bucher

Pressa per uva Bucher

Pompe

Impianto di imbottigliamento

Varie attrezzature per l'imbottigliamento

Carrelli elevatori

Macchina per l'imballaggio

Filtri per la depurazione dell'acqua

Impianto di climatizzazione

AMPIO MAGAZZINO PER LO STOCCAGGIO DI MATERIALI E PRODOTTI

La superficie totale dei locali è di circa 2.000 m² e copre pienamente le attuali esigenze produttive.

È stato progettato per soddisfare anche le necessità derivanti da volumi di produzione maggiori.

FERMENTATION AND BOTTLING PLANT

22 fermentation tanks with temperature controlled

Bunker for grapes reception

Bucher

Destemmer Bucher

Wine press Bucher

Pumps

Bottling Plant

Various bottling equipment

Fork lifts

Packaging machine

Water cleaning filters

Air conditioning system

SPACIOUS WAREHOUSE FOR STORING MATERIALS AND PRODUCTS

The total area of the premises is about 2000 sq.m. and fully covers the current needs of the production and has been designed to satisfy needs of the larger production volumes



CANTINA DI INVECCHIAMENTO PER VINI ROSSI, CANTINA PER VINI ROSATI E BIANCHI

Serbatoi in acciaio inox, ciascuno della capacità di 10 ettolitri

Botti in rovere: 500 l, 2.500 l, 5.000 l, 6.000 l

Tutte le attrezzature e i macchinari necessari per la gestione di serbatoi e botti

AGING CELLAR FOR RED WINES, CELLAR FOR ROSE AND WHITE WINES

Stainless steel tanks volume 10 hectoliters each

Oak Barrels : 500l, 2500l, 5000l, 6000l

All necessary equipment and machinery to work with the tanks and barrels



MACCHINARI E ATTREZZATURE AGRICOLE

Trattori: gommati e cingolati

Attrezzature per potatura della vite

Attrezzature per legatura della vite

Macchinari e ugelli aggiuntivi per i lavori verdi nei vigneti

OFFICE AND WINESHOP FIELD MACHINERY AND EQUIPMENT

Tractors: wheeled, caterpillar

Vine cutting equipment

Vine tying equipment

Machinery and additional nozzles for green works at vineyards

POTENZIALE PER LO SVILUPPO RICETTIVO:

Castello, fabbricati agricoli convertiti in Bed & Breakfast, casa colonica

CASTELLO

Superficie totale di 1.100 m²

Attualmente le degustazioni di vino per gruppi si svolgono al piano terra e negli spazi esterni del castello.

Sono presenti cucine e servizi igienici per i visitatori

Per qualsiasi utilizzo diverso dall'attuale format delle degustazioni è necessaria una restauro completo.

Una valutazione preliminare dei lavori di restauro necessari e della relativa documentazione è stata già effettuata.

AGRITURISMO BED & BREAKFAST

Le ex case coloniche, fienili e stalle sono state ristrutturare come Bed & Breakfast negli anni '90

5 unità separate con bagno privato

Edificio separato utilizzato come sala per la colazione

Parcheggio disponibile

CASA COLONICA

La casa è circondata dai vigneti ed è raggiungibile tramite un viale d'accesso.

Considerando che non sono consentite nuove costruzioni in questa specifica area del Chianti Classico, l'edificio presenta un notevole potenziale per attività ricettive.

Sono disponibili allacciamenti alle utenze.

Attualmente l'edificio è utilizzato per il rimessaggio dei macchinari agricoli.

POTENTIAL FOR HOSPITALITY DEVELOPMENT:

Castle, Farm buildings converted to Bed & Breakfast, Farmhouse

CASTLE.

Total area of 1.100 sq.m.

Currently group wine tastings are hold on the ground floor and on the castle grounds.

There are kitchen facilities and toilets for visitors

A full scale restoration is required for any other use of the building besides the current tastings format.

Preliminary evaluation of the required restoration works and related documentation has been carried out.

AGRITOURISM BED & BREAKFAST

The former farmhouses, hayloft and barns were remodelled as a Bed & Breakfast in the 1990's.

5 separate units with individual bathrooms

A separate building used as a breakfast area

Parking space

FARMHOUSE CASA COLONICA

The house is surrounded by vineyards, there is a driveway leading to it.

Taking into consideration that no new construction is allowed in this specific area of Chianti Classico, the building has a considerable potential for hospitality business purposes.

There are connections available for utilities.

At present the building is used for housing agricultural machinery.



POTENZIALE DI SVILUPPO DELL'ATTIVITÀ

Nuovi vigneti: La piantagione di nuovi vigneti porterà a un aumento della produzione di vino e a una crescita della capitalizzazione dell'azienda di circa 1 milione di euro. L'aumento del volume produttivo comporterà anche una riduzione dei costi fissi per unità.

Portafoglio prodotti: Incremento della quota di vini premium nel portafoglio dell'azienda.

Ricettività: Il castello/villa è un monumento storico vincolato. Questo edificio, con una superficie totale di 1.100 m², può essere soggetto a un riuso adattivo per diventare una "Residenza d'epoca". Questo tipo di struttura ricettiva ha alcune limitazioni (non più di 10 camere e 20 posti letto), ma i requisiti di sicurezza e tecnici sono più permissivi rispetto a quelli richiesti per lo sviluppo di un hotel.

Considerando le attuali tendenze turistiche (crescita del "turismo degli eventi"), dopo la ristrutturazione il castello può essere utilizzato sia in alta che in bassa stagione, durante tutto l'anno, per ospitare diversi eventi come matrimoni, seminari, corsi di formazione, ecc. Il volume del turismo da "wedding destination" in Toscana è stimato a 120 milioni di euro nel 2022 e mostra una tendenza stabile di crescita.

Ristrutturazione delle case coloniche e conversione in Bed & Breakfast: Sebbene il periodo di ritorno dell'investimento per la ristrutturazione e il restauro sia piuttosto consistente, avere un'opzione ricettiva all'interno della tenuta garantisce un aumento del flusso di cassa e una crescita assicurata delle vendite di vino in loco di almeno l'80% su base annua.

BUSINESS DEVELOPMENT POTENTIAL

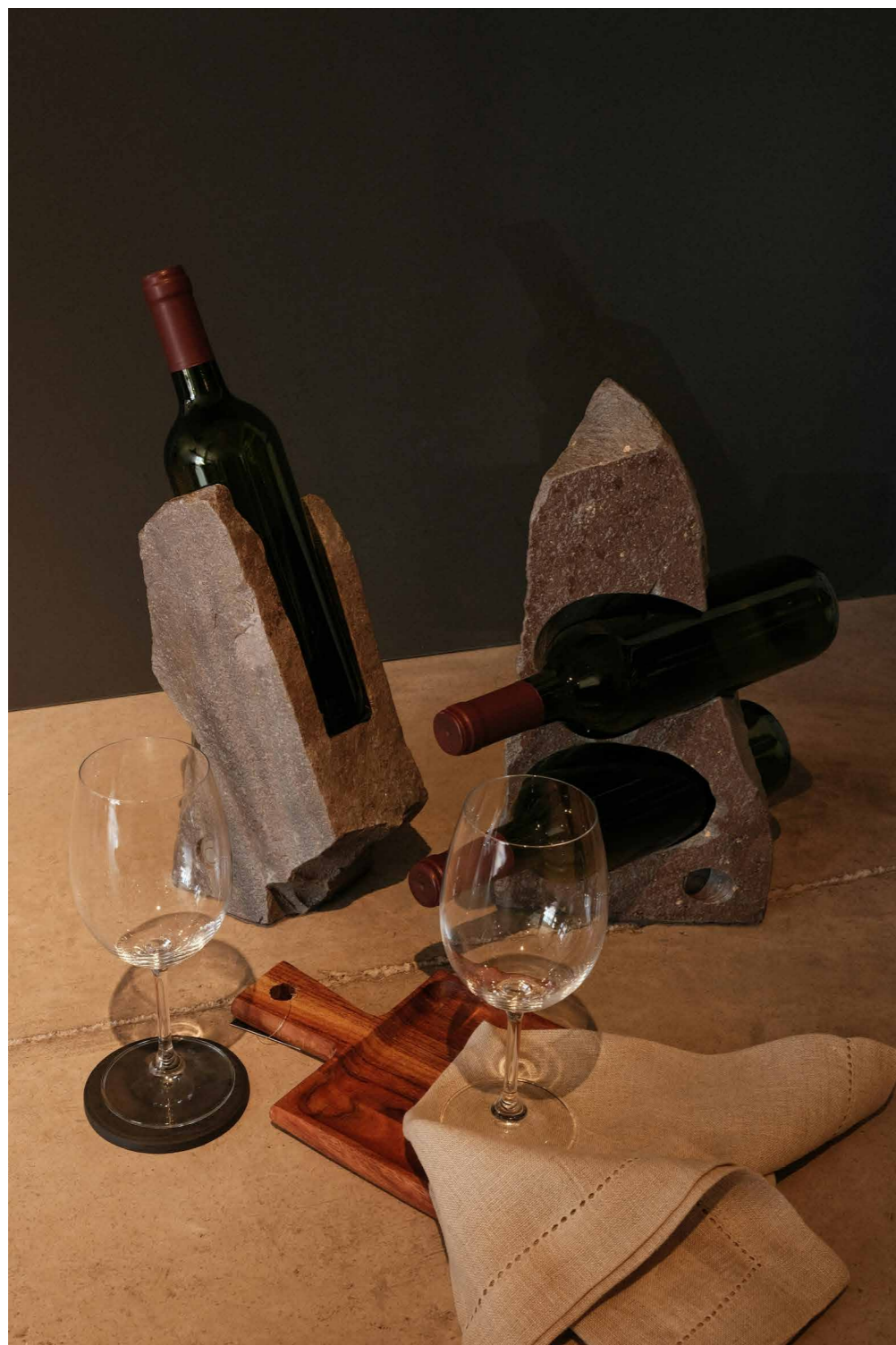
New vineyards: Planting new vineyards will lead to wine production increase and a raise in business capitalization by approximately 1 mln eur. Production volume increase will also lead to reduction of fixed costs per unit.

Product portfolio: Increase of the share of premium wines in the company portfolio.

Hospitality: The castle/villa is a historical monument (bene vincolato). This building with a total area of 1100 sqm can be subjected to adaptive re-use to become a "Residenza d'epoca". This type of hospitality facility has limitations (no more than 10 rooms and no more than 20 beds), but safety and technical requirements are more permissive than those applied to hotel development.

In view of the current tourism trends ("events tourism" growth) after reconstruction the castle can be used in both high and low seasons, throughout the year to hold different events such as weddings, seminars, trainings etc. The volume of "wedding destination" tourism in Tuscany is estimated at 120 mln in 2022 and demonstrates a stable growing trend.

Reconstruction of existing farmhouses and their conversion to Bed & Breakfast: Though the payback period for reconstruction and restoration investment is quite considerable, having a hospitality option at the winery premises ensures an increase in cashflow and a guaranteed raise of on site wine sales by at least 80% on an annual basis.



LA FATTORIA È MEMBRO DEL CONSORZIO DEL CHIANTI CLASSICO DAL 1947

Il portafoglio vinicolo comprende oltre 10 etichette.

È una cantina con un eccellente potenziale di sviluppo.

Si basa sulla storia del marchio e sul valore della qualità del prodotto riconosciuta, sulla sua posizione unica, altamente vantaggiosa in un'epoca di cambiamenti climatici.

Team motivato ed esperto.

*FATTORIA HAS BEEN THE MEMBER OF
THE CHIANTI CLASSICO CONSORTIUM SINCE 1947*

The wine portfolio includes over 10 labels.

Is a winery with an excellent development potential.

Is based on the brand history and value recognized product quality, on its unique location, highly advantageous in the time of climate change.

Motivated and experienced team.



/ ARCASE GROUP

Via Lamarmora, 18
10128 Torino
+39 011 50 43 33
direzione@arcase.it

/ AGENZIE TERRITORIALI

ALBA, LANGHE E ROERO
Alba 0173 366770 |

ALESSANDRIA E DINTORNI
Alessandria 0131 445683 |

ASTI E MONFERRATO
Asti 0141 324697 |

BASSA VAL DI SUSÀ
Avigliana 011 931 2959 |

BIELLA E DINTORNI
Biella 015 8132945 |

CANAVESE E BASSA VAL D'AOSTA
Ivrea 0125 425973 |

CHAMPOLUC ED ALTA VALLE D'AOSTA
Ayas AO 0125 307960 |

CUNEO E DINTORNI
Cuneo 335 5924163 |

NOVARA E LAGHI
Novara 0321 033690 |

RIVIERA LIGURE DEI FIORI
Sanremo 0184 535353 |

RIVIERA LIGURE DELLE PALME
Loano 019 670353 |

SALUZZO E DINTORNI
Saluzzo 0175 42257 |

VALLI PINEROLESÌ
Pinerolo 0121 398565 |

FRANCIA
Nizza - +39 347 0558777
LUGANO E DINTORNI Sede 011 504333

www.arcase.it