Indagine sul Mercato fondiario in Italia

L'indagine annuale del CREA-PB rileva l'andamento dei valori dei terreni agricoli di 11 classi colturali a livello di regione agraria, a questi si aggiungono le quotazioni e i canoni di affitto delle tipologie fondiarie più rappresentative dei territori regionali.
Attraverso queste pagine è possibile consultare i principali risultati dell'indagine comparandoli nel tempo, tra territori e tra tipologie fondiarie.
I dati possono essere scaricati in forma tabellare ed utilizzati previa citazione della fonte.
Maggiori informazioni sull'indagine e sulla metodologia di rilevazione sono disponibili nella sezione **documenti**.

L'indagine ha finalità di analisi socioeconomica e considera solo alcune caratteristiche dei terreni agricoli per cui i risultati possono differire da quelli di mercato nei casi in cui esistano specificità determinanti per il loro valore commerciale (es. presenza di strutture o edificabili)

I risultati sono organizzati in cinque sezioni, selezionabili nella barra in basso sullo schermo:
compravendite - risposte degli operatori di mercato sulla situazione corrente e tendenziale delle compravendite di terreni;
valori fondiari - risultati medi aggregati dei valori dei terreni [1];
quotazioni - valori minimi e massimi esemplificativi dei prezzi di mercato [2] di alcune tipologie fondiarie;
locazioni - risposte degli operatori di mercato sulla situazione corrente e tendenziale degli affitti di terreni;
canoni - valori minimi e massimi esemplificativi dei canoni di affitto di alcune tipologie fondiarie.

[1] i valori fondiari sono stimati a "terreno nudo" ovvero senza la valutazione dell'eventuale soprassuolo (es. piantagioni).
[2] le quotazioni si riferiscono ai valori desumibili dal mercato delle compravendite di terreni agricoli non edificabili.

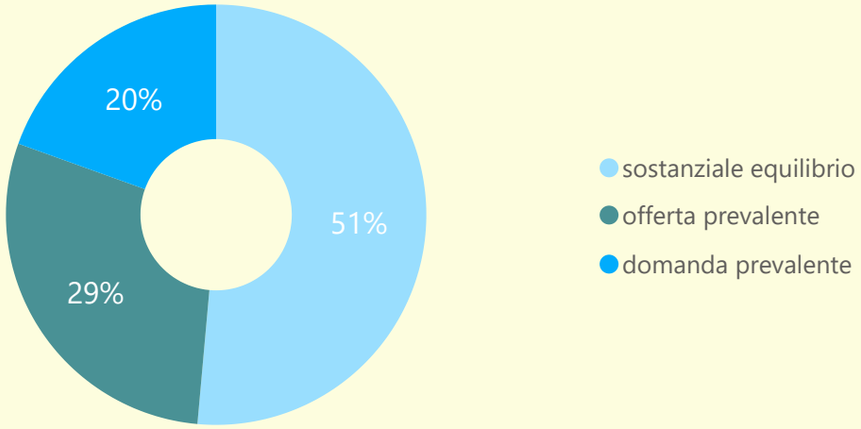
Anno

2025

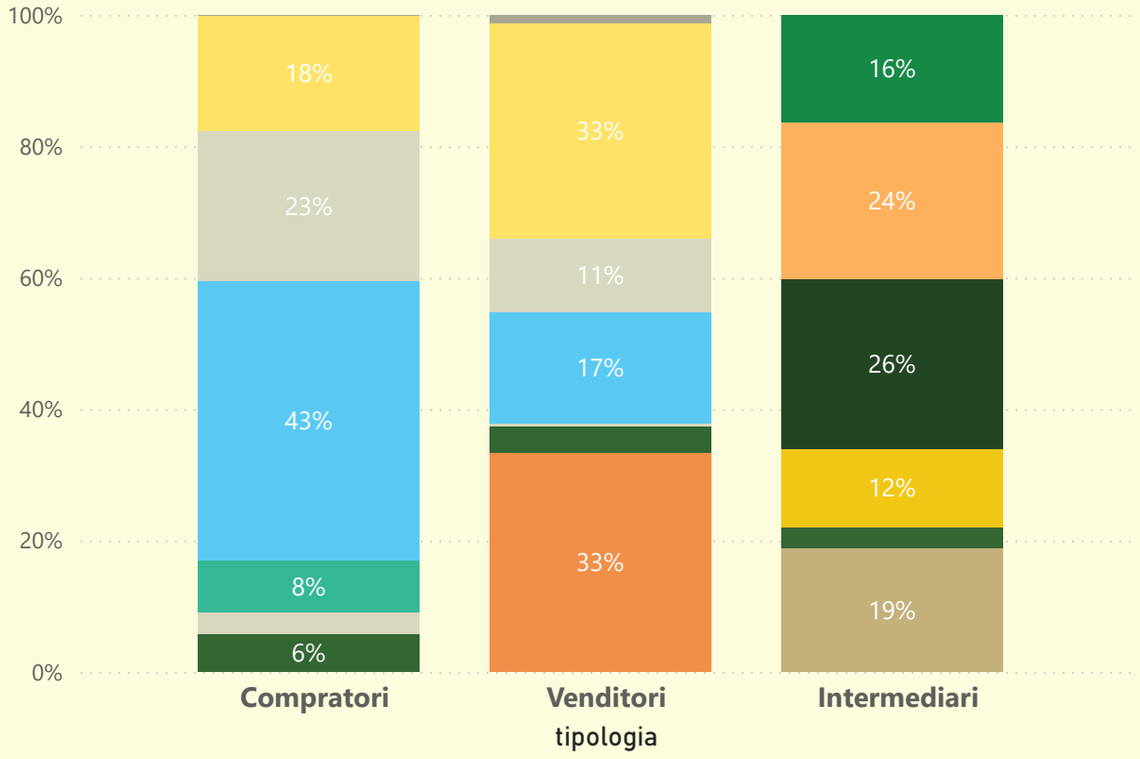
Regione

Tutte

Mercato compravendite: situazione anno di riferimento



Operatori



Contrattazioni: confronto con anno precedente

invariate

60%

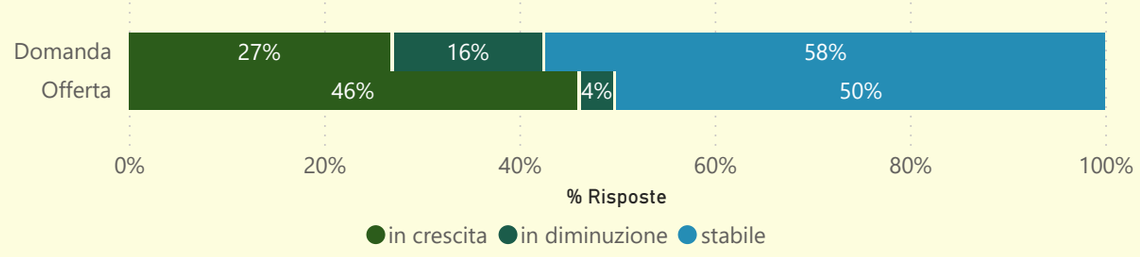
meno numerose

22%

più numerose

18%

Mercato compravendite: scenario



Fonte: CREA-PB, Indagine sul Mercato fondiario in Italia

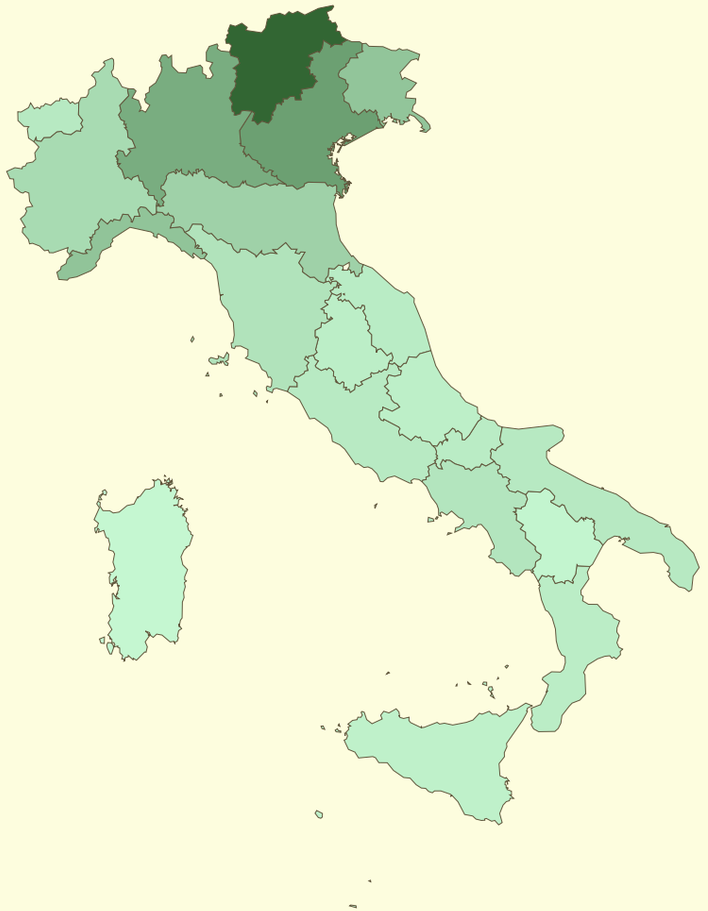
Anno

2025

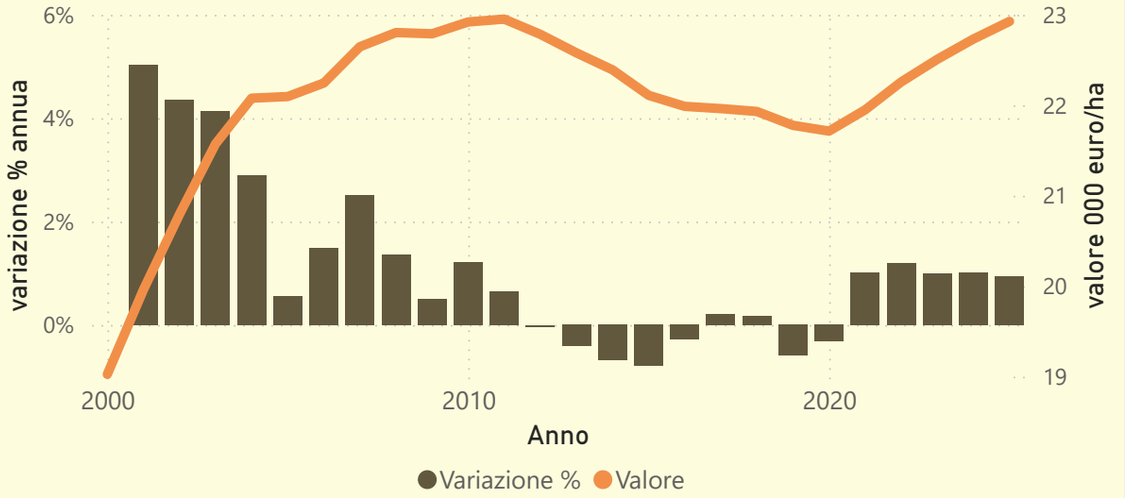
Tipologia colturale

SAU

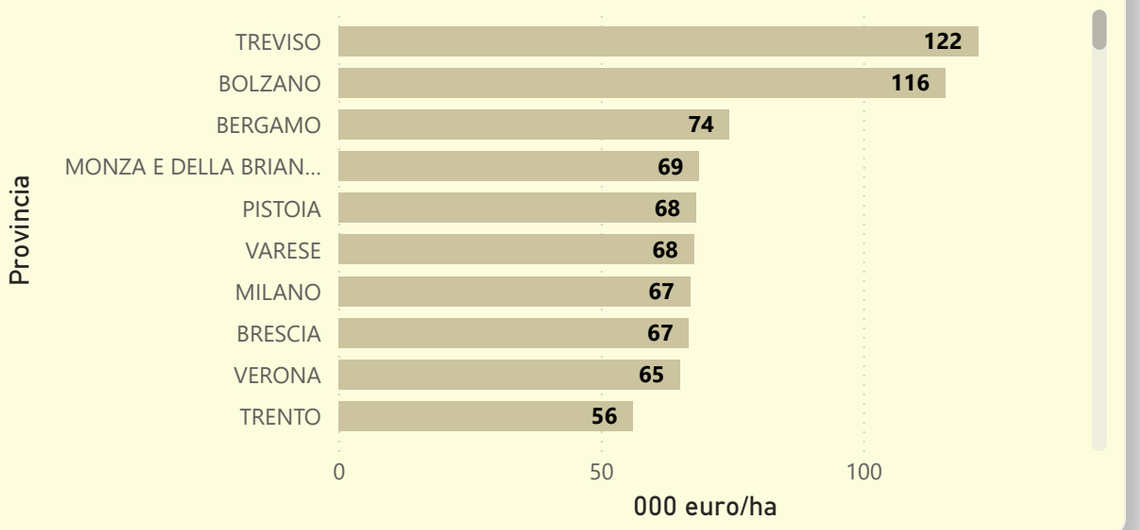
Valori fondiari medi (euro/ha)



Valori medi e var.% per anno



Valori medi per provincia



Fonte: CREA-PB, Indagine sul Mercato fondiario in Italia

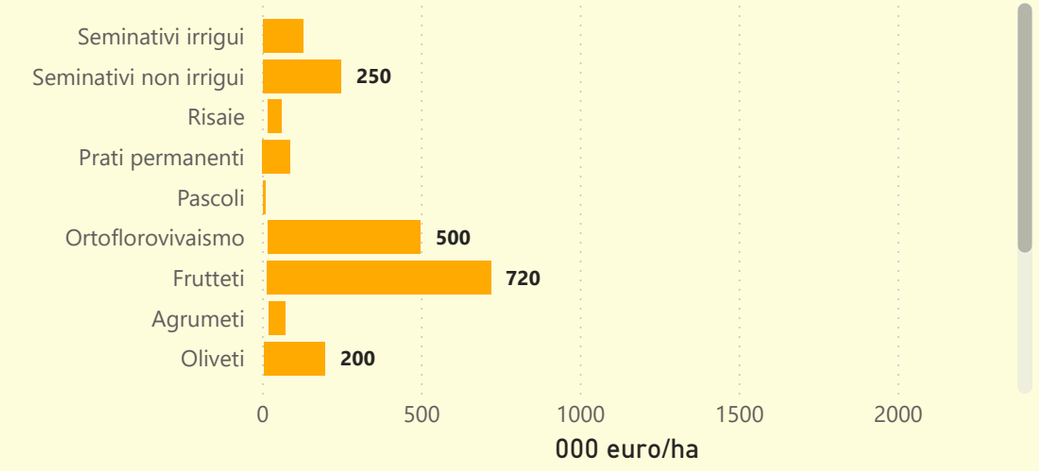
Anno

2025

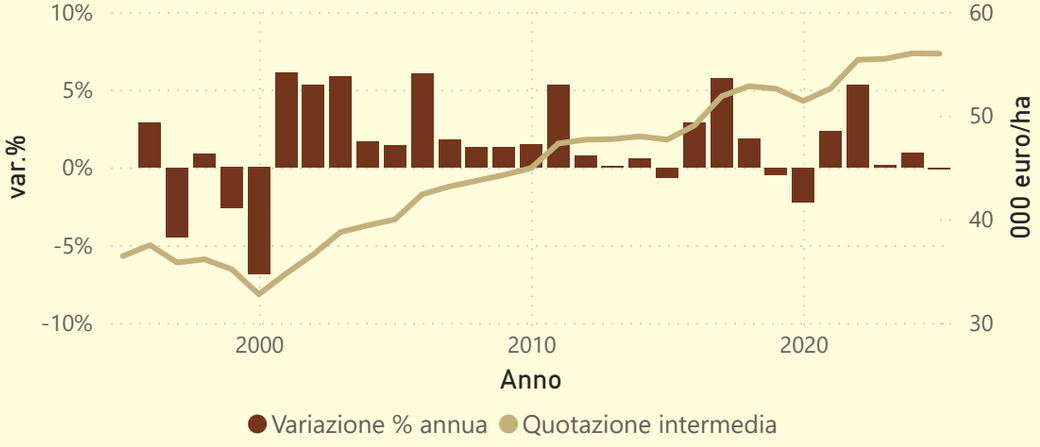
Regione

Tutte

Quotazioni minime e massime per gruppo colturale



Quotazioni medie e var.% per anno



Alcune quotazioni (000 euro/ettaro)

Tipologia	Minimo	Massimo
Vigneti nelle zone del Barolo DOCG nella bassa Langa di Alba (CN)	350	2300
Vigneti DOC nella zona del Lago di Caldaro (BZ)	600	1100
Vigneti DOC Bolgheri (LI)	300	1000
Vigneti DOCG nelle colline di Montalcino (SI) Brunello di Montalcino	250	1000
Meleti nella Val Venosta (BZ)	430	720
Meleti nella Val d'Adige (Bolzano/Merano)	380	570
Vigneti DOCG di Valdobbiadene (TV)	300	550
Ortofloricoltura irrigua nella Piana di Albenga (SV)	280	500
Vigneti DOC nella bassa Val Venosta (Naturno BZ)	300	500
Vigneti DOC nella Valle Isarco di Bressanone (Varna BZ)	300	500
Meleti nella Val d'Adige (Salorno/Bolzano)	333	475
Frutteti in destra Val di Non (TN)	240	470
Vigneti a nord di Trento	230	450
Vigneto DOCG colline di Asolo e pedemontana (TV)	300	400
Orti irrigui per colture floricole a San Remo (IM)	180	325
Vigneti DOC a Saint-Christophe (AO)	150	300
Vigneti DOC nella collina bresciana	150	300
Seminativi e prati di fondovalle (BZ)	220	250
Vivai irrigui nel messinese (fiumare)	150	250
Frutteti nella zona nord della Val d'Adige (TN)	180	250
Terreni ortofloricoli nella pianura di Massa	150	230
Vigneti DOCG Chianti Classico (FI)	90	210
Frutteti a Caldonazzo, Valsugana (TN)	105	200
Oliveti specializzati del Garda dop bresciano	120	200
Vigneti DOC delle colline bergamasche	120	200
Orti irrigui nella Piana di Sarzana (SP)	160	180
Ortofloricoltura irrigua nella zona di Sestri Levante (GE)	140	180
Piccoli appezzamenti "liberi" ortofloricoli (BG)	110	180
Terreni per orticole nella provincia di Bergamo	140	180

Fonte: CREA-PB, Indagine sul Mercato fondiario in Italia

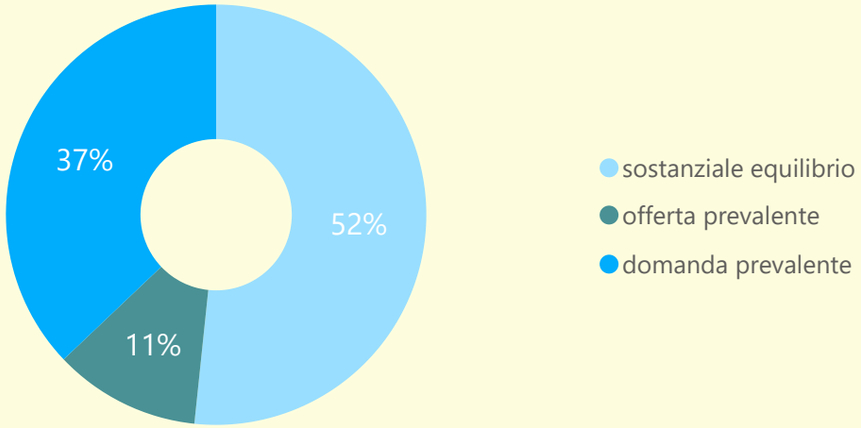
Anno

2025

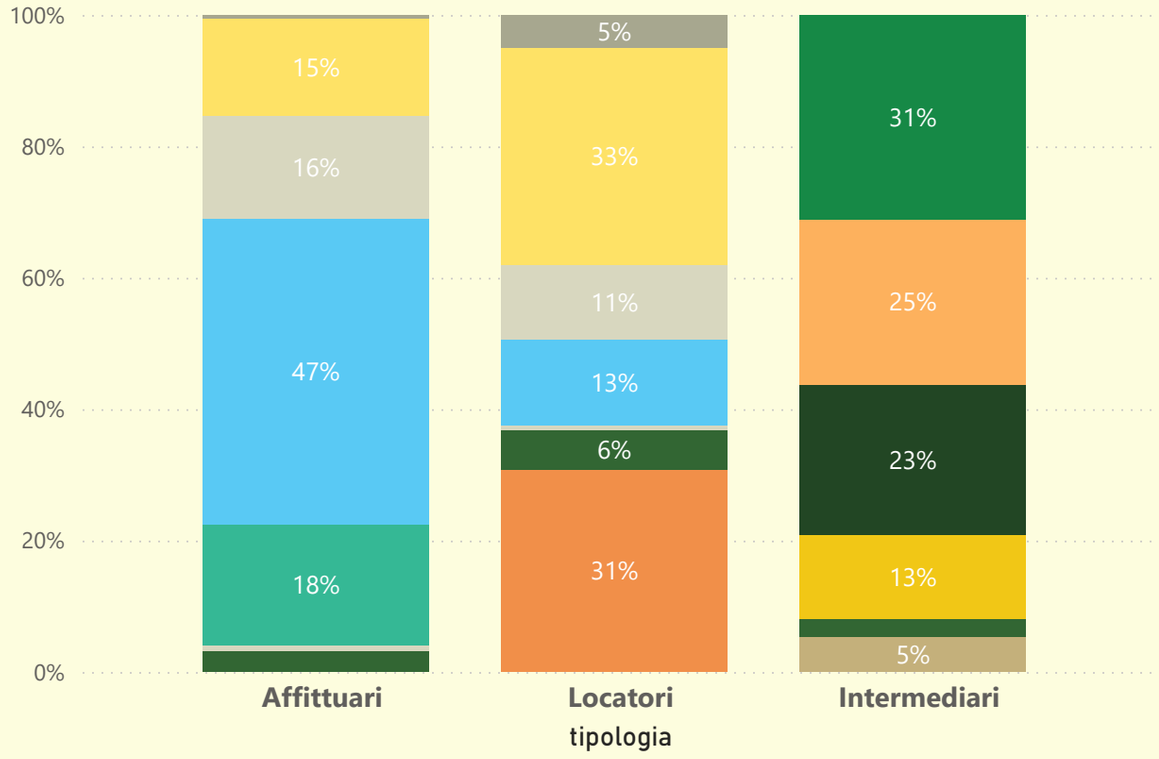
Regione

Tutte

Mercato locazioni: situazione anno di riferimento



Operatori



Contrattazioni: confronto con anno precedente

invariate

71%

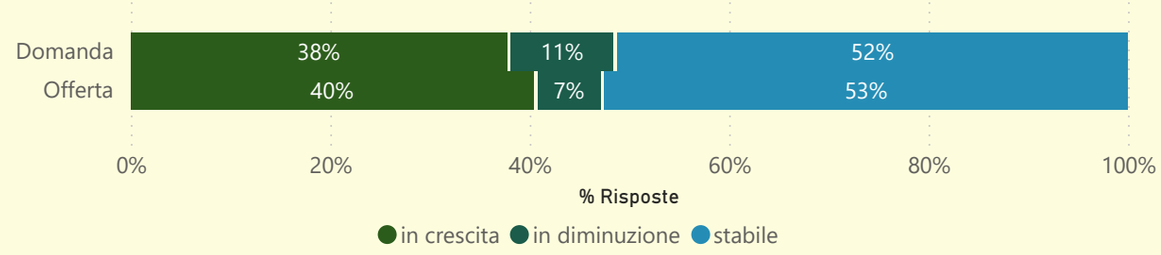
meno numerose

8%

più numerose

21%

Mercato locazioni: scenario

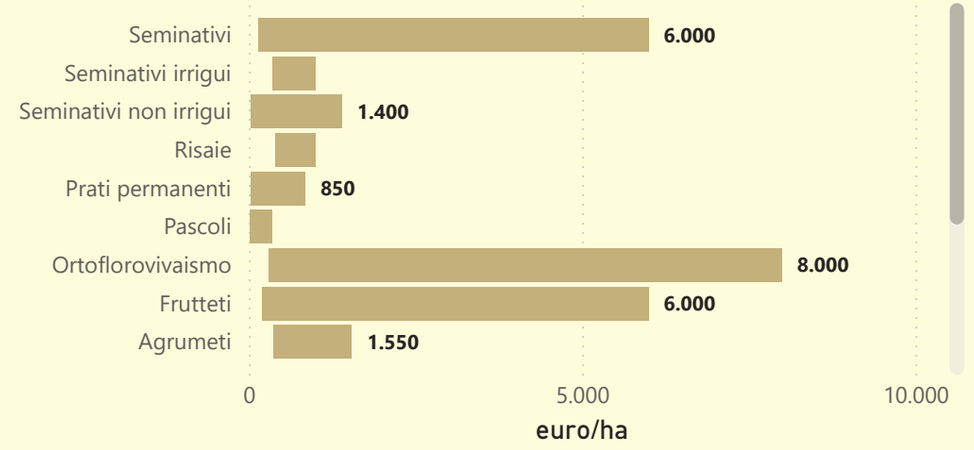


Fonte: CREA-PB, Indagine sul Mercato fondiario in Italia

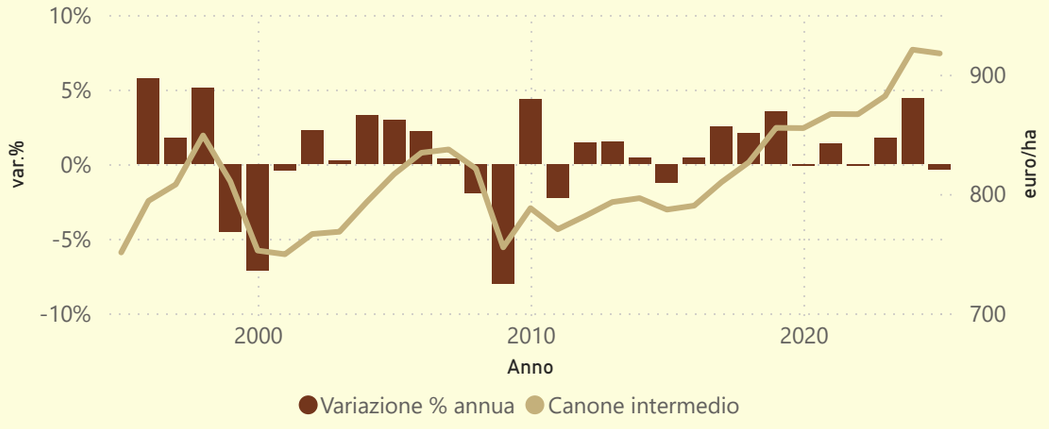
Anno: 2025

Regione: Tutte

Canoni minimi e massimi per gruppo colturale



Canoni medi e var.% annuali



Alcuni canoni (euro/ettaro)

Tipologia	Min	Max
Contratti in deroga vigneti DOC colli apuani (MS)	2.000	10.000
Vigneti zona DOC Castagneto (LI)	3.000	8.250
Contratti in deroga per orto irriguo per colture floricole nella Piana di Albenga (SV)	3.000	8.000
Contratti in deroga per vigneti DOCG a Valdobbiadene (TV)	4.500	8.000
Contratti in deroga per vigneti DOCG a Conegliano (TV)	4.000	7.000
Accordi in deroga per vigneti DOC (BZ)	4.000	6.500
Contratti in deroga per orto irriguo per colture floricole a San Remo (IM)	2.580	6.490
Contratti in deroga per orto irriguo nella Piana di Albenga (SV)	2.780	6.180
Accordi in deroga per frutteti irrigui (BZ)	3.000	6.000
Contratti in deroga per seminativi irrigui con serre nella Piana del Sele (SA)	4.500	6.000
Contratti in deroga vigneto DOGC Siena (SI)	2.500	5.800
Contratti in deroga per fragoleti in serra nella Piana del Sele (SA)	3.800	5.600
Accordi in deroga per vigneti DOC (TN)	3.300	5.500
Contratti in deroga per colture protette a Gela (CL)	4.500	5.500
Contratti in deroga per vigneti DOC nella collina bresciana	3.500	5.000
Contratti per orticole in serra (LT)	3.000	5.000
Contratti in deroga per orticole (BG)	1.900	4.100
Accordi in deroga per frutteti (TN)	2.500	4.000
Contratti in deroga per terreni nella zona floricola della pianura pistoiese	2.500	4.000
Contratti in deroga per vigneti a Portogruaro (VE)	1.000	4.000
Contratti per campi fotovoltaici (RM-VT-FR-LT-RI)	3.000	4.000
Vigneti DOC Prosecco nella pianura di Treviso	3.000	4.000
Contratti in deroga per vivai a Milazzo e Barcellona Pozzo di Gotto (ME)	2.700	3.700
Accordi in deroga per piccoli frutti (TN)	2.500	3.500
Contratti in deroga per vivaio viticolo Rauscedo (PN)	2.000	3.500
Contratti in deroga terreni ortoflorovivaistici val di Nievole (PT)	1.200	3.500
Contratti in deroga per vigneti DOC nelle colline interne della provincia di Grosseto	2.500	3.100
Contratti in deroga per vigneti DOC (PN)	1.000	3.000
Vigneti DOC (LU)	2.000	3.000
Vigneti DOC nei Colli Euganei (PD)	1.000	3.000

Fonte: CREA-PB, Indagine sul Mercato fondiario in Italia

Nella pagina del sito CREA dedicata all'indagine sono inoltre disponibili:

📕 i rapporti di analisi sull'andamento delle quotazioni dei terreni;
📗 i rapporti di analisi sull'andamento degli affitti di terreni;
📄 le note di sintesi sui risultati dell'indagine;
📚 una selezione di pubblicazioni sul mercato fondiario;
📥 alcune tabelle scaricabili in formato Excel.

Per una corretta interpretazione e analisi dei risultati
si raccomanda la lettura della nota metodologica e della pubblicazione di A. Povellato.

Crediti:
Indagine sul mercato fondiario in Italia
CREA @2026

Progettazione e realizzazione
Andrea Arzeni