vinetur

Nel 2025 i vigneti del Barolo restano i più cari d’Italia, a 2,3 milioni di euro per ettaro

Secondo il CREA, il valore medio dei terreni agricoli italiani è cresciuto dello 0,9%, mentre le aree viticole di pregio hanno superato nettamente la media nazionale

lunedì 16 novembre 2026



Nel 2025 i terreni vitati più cari d’Italia si sono concentrati ancora in un ristretto gruppo di celebri aree vinicole, mentre il settore vitivinicolo nel suo complesso ha dovuto fare i conti con un mercato più debole e altre pressioni.

I dati preliminari dell’Indagine annuale sul mercato fondiario italiano del CREA mostrano che nel 2025 le compravendite di terreni agricoli sono tornate a crescere, seppure con forti differenze regionali. Il valore medio dei terreni agricoli è aumentato dello 0,9%, portando la media nazionale a sfiorare i 23.000 euro, pari a circa 24.000 dollari, per ettaro. Il divario tra le regioni è rimasto ampio: i valori medi hanno raggiunto 48.900 euro per ettaro nel Nord-Est e sono scesi a 8.600 euro nelle isole.

In questo quadro nazionale, i vigneti di alcune delle denominazioni più note d’Italia hanno continuato a spuntare prezzi ben superiori alla media dei terreni agricoli. Secondo i dati dell’indagine del CREA esaminati da WineNews, la zona della DOCG Barolo nella Bassa Langa, nei pressi di Alba, è rimasta al vertice del mercato. Qui il valore dei vigneti è stato stimato fino a 2,3 milioni di euro per ettaro, con valori minimi a partire da circa 350.000 euro.

Al secondo posto per valore si sono collocati i vigneti della zona DOC dell’Alto Adige intorno al lago di Caldaro, noto anche come Kaltern. I valori massimi hanno raggiunto 1,1 milioni di euro per ettaro, mentre la stima minima si è attestata a 600.000 euro. È il prezzo minimo più elevato tra le aree viticole citate nell’indagine.

La DOC Bolgheri in Toscana e la DOCG Brunello di Montalcino hanno condiviso la posizione successiva. In entrambe le aree i prezzi massimi dei vigneti sono stati stimati in 1 milione di euro per ettaro. A Bolgheri i valori partivano da circa 300.000 euro, mentre a Montalcino i terreni vitati partivano da circa 250.000 euro per ettaro.

Queste aree non erano soltanto ai primi posti tra i vigneti, ma figuravano anche tra i terreni agricoli di ogni tipo più preziosi d’Italia. Nella fascia più alta della classifica nazionale rientravano i meleti della Val Venosta, valutati tra 430.000 e 720.000 euro per ettaro, e quelli della Valle dell’Adige, con stime comprese tra 380.000 e 570.000 euro. I vigneti di Valdobbiadene destinati alla produzione di Prosecco DOCG erano valutati tra 300.000 e 550.000 euro per ettaro. I vigneti DOC della Bassa Val Venosta e della Valle Isarco, nei pressi di Bressanone, erano entrambi stimati tra 300.000 e

500.000 euro per ettaro. Anche i terreni irrigui destinati all’orticoltura e alla floricoltura nella Piana di Albenga, in Liguria, figuravano ai vertici della classifica, con valori tra 280.000 e 500.000 euro per ettaro.

L’indagine ha individuato un’ampia fascia di aree viticole di pregio i cui valori restavano ben al di sopra della media italiana dei terreni agricoli. A nord di Trento, i vigneti destinati in larga parte alla produzione di Trentodoc erano stimati tra 230.000 e 450.000 euro per ettaro. Nelle Colline di Asolo, un’altra area strettamente legata alla produzione di spumanti, i vigneti DOCG erano valutati tra 300.000 e 400.000 euro per ettaro.

Altre zone viticole di rilievo si collocavano al di sotto di questi livelli, ma registravano comunque valori significativi. I vigneti della DOC Saint-Christophe, in Valle d’Aosta, e quelli della DOC Collina Bresciana, in Lombardia, erano entrambi stimati tra 150.000 e 300.000 euro per ettaro. I terreni della DOCG Chianti Classico nella zona di Firenze erano valutati tra 90.000 e 210.000 euro per ettaro, mentre sul versante senese della denominazione i valori erano inferiori, tra 90.000 e 150.000 euro.

Nel Nord Italia, i vigneti della DOC Colli di Bergamo erano stimati tra 120.000 e 200.000 euro per ettaro, mentre quelli della DOC Valtellina tra 105.000 e 171.000 euro. I vigneti della pianura del Basso Piave erano valutati tra 65.000 e 150.000 euro per ettaro. In Friuli-Venezia Giulia, i vigneti della DOC Collio, da cui provengono alcuni dei bianchi più noti della regione, erano valutati tra 60.000 e 140.000 euro per ettaro.

Secondo il CREA, nel 2025 il mercato fondiario nel suo complesso è stato caratterizzato da un sostanziale equilibrio tra domanda e offerta, con una lieve prevalenza della domanda. Il numero delle transazioni è rimasto stabile. Gli acquirenti erano per lo più agricoltori, mentre tra i venditori figuravano spesso proprietari che lasciavano l’attività agricola o persone che avevano ereditato terreni senza intenzione di coltivarli.

L’indagine ha rilevato che le decisioni delle aziende agricole sono influenzate sempre più dalle politiche e dagli usi concorrenti dei terreni. Il CREA ha richiamato le misure legate alla Politica agricola comune dell’Unione europea per il periodo 2023-2027 e la crescente domanda di siti idonei a progetti di energia rinnovabile.

Il mercato degli affitti è risultato più stabile di quello delle compravendite, ma secondo il CREA la domanda è diventata più selettiva. I canoni sono rimasti per lo più invariati, salvo nelle aree più produttive, dove sono stati registrati aumenti. La domanda si è concentrata sui terreni irrigui, gli appezzamenti accorpati, i fondi facilmente accessibili e meccanizzabili e le aree coltivate con colture specializzate.

Secondo il CREA, a trainare la domanda sono state soprattutto aziende agricole ben capitalizzate, allevatori e contoterzisti. Al tempo stesso, i terreni marginali hanno incontrato maggiori difficoltà a trovare affittuari. Sul fronte dell'offerta, la chiusura delle aziende agricole più piccole e la mancanza di ricambio generazionale hanno continuato a pesare sul mercato.

Le differenze regionali sono risultate particolarmente evidenti nel mercato degli affitti. Nel Nord Italia la domanda è stata più forte nelle pianure irrigue e nelle aree a vocazione zootecnica. Nel Sud Italia il mercato è stato meno attivo e la disponibilità di terreni maggiore, soprattutto nelle zone interne.

Guardando al futuro, il CREA ha riferito che gli operatori del settore non si aspettano cambiamenti significativi nell'equilibrio complessivo del mercato fondiario. Tuttavia, oltre il 40% prevede un aumento dei terreni immessi sul mercato, soprattutto a causa della chiusura di aziende nelle aree marginali. Per quanto riguarda gli affitti, secondo il CREA gli operatori si aspettano in generale una situazione stabile, con una domanda ancora più concentrata sui terreni con il maggior potenziale produttivo.