

ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΩΝ ΜΕΤΡΩΝ

Αριθμός απόφασης 7542 /2025

ΤΟ ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Συγκροτήθηκε από τη Δικαστή Ευφροσύνη – Μαρία Ντόρτου, Πρόεδρο Πρωτοδικών, η οποία ορίσθηκε κατόπιν κληρώσεως.

Συνεδρίασε δημοσίως στο ακροατήριό του, την 4^η.12.2025, χωρίς τη σύμπραξη Γραμματέως, για να δικάσει την υπόθεση, μεταξύ:

Της ανακόπτουσας: [Redacted] και της [Redacted] κατόχου του με [Redacted] η οποία εκπροσωπήθηκε από την πληρεξούσια δικηγόρο της, Σοφία Γρυπιώτου (ΔΣΝαυπλ 513).

Της καθής η ανακοπή: Ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «doValue Greece Ανώνυμη Εταιρία Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις» και διακριτικό τίτλο «doValue Greece» πρώην με την επωνυμία «EUROBANK FPS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ» (ΓΙΟΥΡΟΜΠΑΝΚ ΕΦΠΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ) και διακριτικό τίτλο «EUROBANK FINANCIAL PLANNING SERVICES» (ΓΙΟΥΡΟΜΠΑΝΚ ΦΑΪΝΑΝΣΙΑΑ ΠΑΑΝΙΝΓΚ ΣΕΡΒΙΣΙΣ), εδρεύουσας στο Μοσχάτο Αττικής και επί της οδού Κύπρου αρ.27 και Αρχιμήδους, με ΑΦΜ . της ΔΟΥ ΦΑΕ Πειραιώς και με αρ.ΤΕΜΠΙ και νομίμως (υπ'αριθμ.880/16-3-2017 ΦΕΚ τ.Β'), ενεργούσης με την ιδιότητα της ως μη δικαιούχου και μη υπόχρεου διαδίκου, διαχειρίστριας των απαιτήσεων της αλλοδαπής εταιρίας ειδικού σκοπού με την επωνυμία «LEON C/VRITAL FINANCE DESIGNATED ACTIVITY COMPANY» (ΔΕΩΝ ΚΑΠΙΤΑΑ ΦΑΪΝΑΝΣ ΝΪ ΕΖΙΓΚΝΕΙΤΙΝΤ ΑΚΓΙΒΙΓΥ ΚΟΜΙ ΙΑΝ Υ), που εδρεύει στο Δουβλίνο Ιρλανδίας, οδός 2nd Floor, Palmerstone House, Denzille Lane, Δουβλίνο 2, Ιρλανδία, με αριθμό μητρώου 761305 νομίμως εκπροσωπούμενης δυνάμει

της απο 08.07.2024 σύμβασης διαχείρισης επιχειρηματικών απαιτήσεων, περίληψη της οποίας καταχωρήθηκε νόμιμα την 08.07.2024 στα δημόσια βιβλία του α. 3 του Ν. 2844/2000 του Ενεχυροφυλακείου Αθηνών στο τόμο 18 και α. αριθμό 172 και έλαβε αριθμό πρωτ 493/8-7-2024), στην οποία δικαιούχο μεταβιβάστηκαν απαιτήσεις δυνάμει των διατάξεων Ν 3156/2003 απο την «ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» (ΤΡΑΠΕΖΑ ΓΙΟΥΡΟΜΠΑΝΚ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ) και το διακριτικό τίτλο «EUROBANK» εδρεύουσας στην Αθήνα και επί της οδού Οθωνος αρ.8 και με ΑΦΜ 996866969 ΔΟΥ ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ στα πλαίσιο τιτλοποίησης απαιτήσεων δυνάμει της από 08.07.2024 σύμβασης πώλησης και μεταβίβασης επιχειρηματικών απαιτήσεων, περίληψη της οποίας καταχωρήθηκε νόμιμα την 08.07.2024 στα δημόσια βιβλία του α. 3 του Ν 2844/2000 του Ενεχυροφυλακείου Αθηνών στον τόμο 18 αριθμός 171 και έλαβε αρ. Πρωτ. 492/08.07.2024 (α. 10 παρ 8 του Ν. 3156/2003), η οποία εκπροσωπήθηκε από την πληρεξουσία δικηγόρο της [REDACTED]

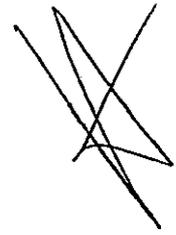
[REDACTED]

Η ανακόπτουσα ζητεί να γίνει δεκτή η από [REDACTED] και υπ' αρ. κατάθεσης [REDACTED] ανακοπή της, η οποία προσδιορίσθηκε για την αναγραφόμενη στην αρχή της παρούσας δικάσιμο.

Κατά την προφορική συζήτηση της υπόθεσης στο ακροατήριο, όπου εκφωνήθηκε νομίμως από τη σειρά του οικείου εκθέματος, οι πληρεξούσιοι δικηγόροι των διαδίκων ανέπτυξαν προφορικώς τους ισχυρισμούς τους και ζήτησαν να γίνουν δεκτά όσα εκτίθενται στα έγγραφα σημειώματα που κατέθεσαν.

ΑΦΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ
 ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟΝ ΝΟΜΟ

Η ανακόπτουσα, με την κρινόμενη ανακοπή της, ζητεί τη διόρθωση της υπ' αριθ. 12097/16-12-2024 έκθεσης αναγκαστικής κατάσχεσης ακίνητης περιουσίας για διενέργεια πλειστηριασμού του ως άνω δικαστικού επιμελητή της Περιφέρειας του Εφετείου Αθηνών με Έδρα το Πρωτοδικείο Αθηνών, [REDACTED] αποσπάσματος κατασχετήριας έκθεσης του ως άνω δικαστικού επιμελητή, με την οποία εκτίθεται σε ηλεκτρονικό αναγκαστικό πλειστηριασμό την 19.12.2025, το περιγραφόμενο στην ανωτέρω έκθεση ακίνητο κυριότητάς της, ως προς την



7542
φύλλο της υπ' αρ. /2025 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών

(Διαδικασία Ασφαλιστικών Μέτρων)

εκτίμηση της αξίας του και της τιμής πρώτης προσφοράς, διότι, κατά τους ισχυρισμούς της, η εμπορική αξία του κατασχεθέντος ακινήτου είναι πολύ μεγαλύτερη από την αναγραφόμενη στην ως άνω ανακοπτόμενη πράξη και να καταδικασθεί η καθής στα δικαστικά της έξοδα.

Με αυτό το περιεχόμενο και αίτημα, η κρινόμενη ανακοπή παραδεκτά εισάγεται προς συζήτηση ενώπιον του παρόντος αρμόδιου Δικαστηρίου (άρθρα 933 παρ. 1 και 3 και 954 παρ. 4 Κ.Πολ.Δ.), κατά την προκείμενη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων (άρθρα 686 επ. Κ.Πολ.Δ.) και είναι ορισμένη και νόμιμη, στηριζόμενη στις διατάξεις των άρθρων 176, 954 παρ. 4, 955, 993 και 995 παρ. 1 Κ.Πολ.Δ. Επομένως, πρέπει να ερευνηθεί περαιτέρω ως προς την ουσιαστική της βασιμότητα.

Από όλα τα προσκομιζόμενα από τους διαδίκους έγγραφα, πιθανολογήθηκαν τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά:

Κατόπιν της υπ' αριθ. [REDACTED] έκθεσης αναγκαστικής κατάσχεσης ακίνητης περιουσίας για διενέργεια πλειστηριασμού του ως άνω δικαστικού επιμελητή της Περιφέρειας του Εφετείου Αθηνών με Έδρα το Πρωτοδικείο Αθηνών, [REDACTED] και του υπ' αριθμ. [REDACTED] αποσπάσματος κατασχετήριας έκθεσης του ως άνω δικαστικού επιμελητή, επεβλήθη αναγκαστική κατάσχεση για το ποσό των €76.190,19, επί ακινήτου της πλήρους κυριότητας της ανακόπτουσας και ειδικότερα: Επί ενός οικοπέδου μετά της επ' αυτού τριώροφης οικοδομής, άρτιου και οικοδομήσιμου, το οποίο βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλης και ζώνης της κτηματικής περιφέρειας του πρώην δήμου Αιγάλεω ήδη δήμου Αιγάλεω Αττικής (σύμφωνα με το Πρόγραμμα Καλλικράτης Ν.3852 2010 Φ.Ε.Κ. 87 ΤΕΥΧΟΣ Α/7-6-2010) στην Περιφερειακή Ενότητα Δυτικού Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής, στο 556 Ο.Τ. και συγκεκριμένα επί της οδού [REDACTED]. Το οικόπεδο έχει συνολική έκταση κατά μεν τον τίτλο κτήσης 176,20μτ, κατά δε το κτηματολογικό φύλλο 178,00τμ περισσότερο ή λιγότερο ή όσης έκτασης και αν είναι μετά των παραρτημάτων, παρακολουθημάτων και προσαυξημάτων του. Το οικόπεδο εμφανίζεται περιμετρικά με τα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία Α-Β-ΤΔ-Ε-Α στο από Δεκεμβρίου 1985 τοπογραφικό διάγραμμα του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Στυλιανού Νούλη, το οποίο νομίμως προσαρτημένο έχει προσαρτηθεί στο υπ' αρ. 11.920/1985 συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Αθηνών Νικολάου Κοτσίρη και σύμφωνα με το αναφερθέν διάγραμμα συνορεύει Βόρεια επί προσώπου πλευράς Α-Β μήκους μέτρων 13,10 με ιδιωτική οδό, Νότια επί πλευράς Ε-Δ μήκους μέτρων 15,15 με ακίνητο ιδιοκτησίας αγνώστου Ανατολικά επί προσώπου τεθλασμένης πλευράς Β-Γ-Δ μήκους μέτρων 12,10 με οδό [REDACTED] και

Δυτικά επί πλευράς Α-Ε μήκους μέτρων 22,25 με ακίνητο ιδιοκτησίας αγνώστου ιδιοκτήτη. Το παραπάνω οικόπεδο φέρει ΚΑΕΚ 050112006005/0/0. Στο παραπάνω οικόπεδο έχει ανεγερθεί τριώροφη οικοδομή με υπόγειο και πυλωτή, συνολικής επιφάνειας 292,76τμ. Το ως άνω αναλυτικά περιγραφόμενο ακίνητο περιήλθε κατά πλήρη κυριότητα και σε ποσοστό 100% στην ανακόπτουσα με το με αριθμό [REDACTED] συμβόλαιο αγοραπωλησίας του Συμβολαιογράφου Αθηνών [REDACTED], που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αιγάλεω στον τόμο 285 με αριθμό 82.

Την 19.12.2025 δε επισπεύδεται αναγκαστικός πλειστηριασμός του εν λόγω ακινήτου ενώπιον της πιστοποιημένης Συμβολαιογράφου Αθηνών Βαρβάρα Σκούρα, ως υπάλληλου επί του πλειστηριασμού, κατόπιν ματαιώσεων του α. 966 Κ.Πολ.Δ. στο ποσό των 238.095 ευρώ, ενώ αρχικά εκτιμήθηκε, σύμφωνα με την ως άνω κατασχετήρια έκθεση, ως προς την αξία και την τιμή πρώτης προσφοράς στο ποσό 366.300 ευρώ.

Περαιτέρω, από την από 22-09-2025 Μελέτη Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας Ακινήτου του [REDACTED] ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή από το Τεχνικό Ι Επιμελητήριο Ελλάδας, προκύπτει ότι το ακίνητο βρίσκεται σε μια ιδιαίτερα προνομιακή θέση στο Αιγάλεω, στη συμβολή των οδών [REDACTED] και [REDACTED] στον δυτικό τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής. Η περιοχή χαρακτηρίζεται από οργανωμένη οικιστική δόμηση, εύκολη πρόσβαση σε βασικούς οδικούς άξονες και άμεση γειτνίαση με εμπορικά καταστήματα, σχολεία και χώρους αναψυχής, γεγονός που ενισχύει την ελκυστικότητα και την αγοραία αξία του ακινήτου. Στρατηγική θέση ά αποστάσεις από κομβικά σημεία · Σταθμός Μετρό Αιγάλεω: περίπου 1,2 χλμ. (5 λεπτά με το αυτοκίνητο, 15 λεπτά με τα πόδια). · Λεωφόρος Θηβών: μόλις 400 μ., προσφέροντας άμεση σύνδεση με Χαϊδάρι, Περιστερί και λοιπές περιοχές. · Ιερά Οδός - Κεντρική αγορά. Αιγάλεω: περίπου 1 χλμ., με πληθώρα καταστημάτων, τραπεζών και υπηρεσιών. · Πανεπιστήμιο Δυτικής Αττικής (ΠΑΔΑ): σε απόσταση 2 χλμ., που δημιουργεί αυξημένη ζήτηση για στέγαση. · Λεωφόρος Κηφισού (Εθνική Οδός Αθηνών-Λαμίας): περίπου 2,5 χλμ., προσφέροντας γρήγορη πρόσβαση στο εθνικό οδικό δίκτυο. · Κέντρο Αθήνας (Ομόνοια): περίπου 6,5 χλμ., με εύκολη σύνδεση μέσω μετρό ή αυτοκινήτου. Χωροταξικά πλεονεκτήματα Η συγκεκριμένη τοποθεσία συνδυάζει την ησυχία μιας καθαρά οικιστικής γειτονιάς με την άμεση πρόσβαση σε κεντρικές αρτηρίες και μέσα μεταφοράς. Η παρουσία σχολικών μονάδων, χώρων πρασίνου και αγοράς σε

κοντινή απόσταση ενισχύει την ποιότητα ζωής των κατοίκων, ενώ η εγγύτητα στο μετρό και στο Πανεπιστήμιο Δυτικής Αττικής καθιστούν το σημείο ιδιαίτερα, ελκυστικό και για επενδυτική αξιοποίηση. Η θέση του ακινήτου προσφέρει ισορροπία ανάμεσα στην καθημερινή λειτουργικότητα και στη μακροπρόθεσμη υπεραξία, γεγονός που το κατατάσσει σε μια από τις πλέον υποσχόμενες μικροτοποθεσίες του Αιγάλεω. Επιπλέον, στο πλαίσιο έτερης κατάσχεσης, δυνάμει της από 31.7.2025 έκθεσης εκτίμησης αγοραίας αξίας ακινήτου από την πιστοποιημένη εταιρεία εκτιμήσεων REINVEST, με εντολέα την δικαστική επιμελήτρια του Εφετείου Αθηνών Μυρτώ Σιώρη, το αυτό ακίνητο εκτιμήθηκε στην τιμή των 390.000 ευρώ.

Επομένως, εκ των ανωτέρω, πιθανολογείται ότι η αξία αυτού είναι μεγαλύτερη από την αξία που εκτιμήθηκαν αρχικά, δοθέντος δε ότι, κατά τα ως άνω, εισφέρονται νεότερα στοιχεία περί την εμπορική του αξία. Λαμβανομένων υπόψιν της εξαιρετικής θέσης, έκτασης, παλαιότητας, της ποιότητας των υλικών κατασκευής και συντήρησης, καθώς και του αγοραστικού ενδιαφέροντος, αφού με την ως άνω έκθεση εκτίμησης αγοραίας αξίας, παρέχονται - ενδεικτικά - τιμές πώλησης ακινήτων, στην ίδια περιοχή, μεγαλύτερες των παρεχόμενων, συγκριτικά, με αυτές που λήφθηκαν υπόψη για τον αρχικό προσδιορισμό και την σύνταξη της προσβαλλόμενης έκθεσης κατάσχεσης. Λαμβανομένων υπόψη των προαναφερθέντων, των βαρών επί του ακινήτου αυτού και των διδαγμάτων της κοινής πείρας, η πραγματική εμπορική αξία της ως άνω κατασχεμένης ιδιοκτησίας, πιθανολογείται ότι ανέρχεται στο ποσό των 420.000 ευρώ και, στην οποία πρέπει να καθορισθεί και η τιμή της πρώτης προσφοράς του και όχι στο ποσό των 366.300 ευρώ, όπως εσφαλμένα προσδιορίσθηκε με την προσβαλλόμενη κατασχετήρια έκθεση. Πιθανολογείται δε ότι σε περίπτωση που δεν γίνει η σχετική διόρθωση στην αξία του κατασχεθέντος ακινήτου και στην τιμή πρώτης προσφοράς του, θα επέλθει βλάβη σε βάρος της ανακόπτουσας, καθόσον η ως άνω απόκλιση κρίνεται ουσιώδης.

Κατόπιν αυτών, η κρινόμενη ανακοπή πρέπει να γίνει δεκτή εν μέρει κατ' ουσίαν, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο διατακτικό, με ειδική διάταξη, κατ' εφαρμογή του άρθρου 954§4 Κ.Πολ.Δ., ως ισχύει περί ανάρτησης της παρούσας απόφασης, με την επιμέλεια της γραμματείας του παρόντος Δικαστηρίου, το αργότερο έως τις 12.00 μ.μ. της όγδοης ημέρας πριν από τον πλειστηριασμό που έχει ορισθεί για την 19.12.2025, στην ιστοσελίδα δημοσιεύσεων πλειστηριασμών του Δελτίου Δικαστικών Δημοσιεύσεων του Ηλεκτρονικού Εθνικού Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (e-ΕΦΚΑ). Τέλος, τα

δικαστικά έξοδα πρέπει να συμψηφισθούν μεταξύ των διαδίκων, κατ' άρθρον 179 Κ.Πολ.Δ., κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο διατακτικό της παρούσας.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

ΔΙΚΑΖΕΙ αντιμωλία των διαδίκων.

ΔΕΧΕΤΑΙ εν μέρει την ανακοπή.

ΔΙΑΤΑΣΣΕΙ τη διόρθωση της υπ' αριθμ. υπ' αριθμ. ██████████/████████ έκθεσης αναγκαστικής κατάσχεσης ακίνητης περιουσίας για διενέργεια πλειστηριασμού του ως άνω δικαστικού επιμελητή της Περιφέρειας του Εφετείου Αθηνών με Έδρα το Πρωτοδικείο Αθηνών, ██████████ και του υπ' αριθμ. ██████████ αποσπάσματος κατασχετήριας έκθεσης του ως άνω δικαστικού επιμελητή ως προς την εκτίμηση της αξίας και της τιμής πρώτης προσφοράς του περιγραφόμενου στο σκεπτικό της παρούσας κατασχεθέντος ακινήτου και ειδικότερα:

ΔΙΟΡΘΩΝΕΙ την αξία του ανωτέρω κατασχεθέντος ακινήτου και την τιμή πρώτης προσφοράς, στο συνολικό ποσό των τετρακοσίων είκοσι χιλιάδων (420.000) ευρώ.

ΔΙΑΤΑΣΣΕΙ την επιμελεία της Γραμματείας του παρόντος Δικαστηρίου ανάρτηση της παρούσας απόφασης, το αργότερο έως τις 12.00 μ.μ. της όγδοης ημέρας πριν από τον πλειστηριασμό που έχει ορισθεί για τις 19.12.2025, στην ιστοσελίδα δημοσιεύσεων πλειστηριασμών του Δελτίου Δικαστικών Δημοσιεύσεων του Ηλεκτρονικού Εθνικού Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (e-ΕΦΚΑ).

ΣΥΜΨΗΦΙΖΕΙ τα δικαστικά έξοδα μεταξύ των διαδίκων.

ΚΡΙΘΗΚΕ, αποφασίσθηκε και δημοσιεύθηκε στην Κόρινθο, σε έκτακτη, δημόσια συνεδρίαση, στο ακροατήριό του, την 8^η 12.2025.

Η ΔΙΚΑΣΤΗΣ



ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

(για τη δημοσίευση)

