

**ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ**  
**ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΩΝ ΜΕΤΡΩΝ**

*Handwritten signature*

**ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ**

**1916./2026**

**ΤΟ ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ**

Αποτελούμενο από την Δικαστή Παναγιώτα Μαντή, Πρόεδρο Πρωτοδικών.

Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριό του στις 19.03.2026, χωρίς τη σύμπραξη Γραμματέα, για να δικάσει την υπόθεση μεταξύ:

**Της ανακόπτουσας:** [redacted] το γένος [redacted] με ΑΦΜ [redacted], κατοίκου [redacted] Αττικής ([redacted]), η οποία εκπροσωπήθηκε στο ακροατήριο από την πληρεξούσια δικηγόρο της Σοφία Γρυπιώτου (ΑΜ ΔΣ Ναυπλίου 513).

**Της καθ' ης η ανακοπή:** Ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «CEPAL HELLAS ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ» που εδρεύει στην Νέα Σμύρνη Αττικής (Λεωφόρος Συγγρού αριθ. 209-211) και εκπροσωπείται νομίμως, με ΑΦΜ 800715056 [ως διαχειρίστριας απαιτήσεων της εταιρείας ειδικού σκοπού με την επωνυμία «GALAXY II FUNDING DAC», που εδρεύει στο Δουβλίνο Ιρλανδίας (διεύθυνση: 1-2 Victoria Buildings, Haddington Road, Dublin 4, D04 XN32)], η οποία εκπροσωπήθηκε στο ακροατήριο από τον πληρεξούσιο δικηγόρο της [redacted] (ΑΜ ΔΣΑ [redacted]).

Εισάγεται προς συζήτηση η από 25.02.2026 ανακοπή, η οποία κατατέθηκε στη γραμματεία του Δικαστηρίου τούτου με γενικό αριθμό κατάθεσης (ΓΑΚ) ██████████ και ειδικό αριθμό κατάθεσης (ΕΑΚ) ██████████, και προσδιορίσθηκε να συζητηθεί κατά τη δικάσιμο που αναφέρεται στην αρχή της απόφασης.

Η υπόθεση εκφωνήθηκε με τη σειρά της από το έκθεμα, οπότε οι πληρεξούσιοι δικηγόροι των διαδίκων ανέπτυξαν τους ισχυρισμούς τους και ζήτησαν να γίνουν αυτοί δεκτοί και όσα αναφέρονται στα έγγραφα σημειώματα που κατέθεσαν.

### **ΑΦΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ**

### **ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΚΑΤΑ ΤΟΝ ΝΟΜΟ**

Με την ανακοπή η ανακόπτουσα ζητά τη διόρθωση της υπ' αριθ. ██████████/02.09.2025 έκθεσης αναγκαστικής κατάσχεσης της δικαστικής επιμελήτριας στο Εφετείο Αθηνών ██████████ με την οποία επισπεύδεται πλειστηριασμός του κείμενου στο ██████████ ακινήτου της, ο οποίος έχει ορισθεί να διεξαχθεί ηλεκτρονικά στις ██████████, και ειδικότερα ζητά τη διόρθωση της κατασχετήριας έκθεσης ως προς την εκτίμηση της αξίας του ακινήτου και ως προς την τιμή πρώτης προσφοράς, καθώς και την καταδίκη της καθ' ης η ανακοπή στην καταβολή της δικαστικής της δαπάνης. Με το παραπάνω περιεχόμενο, η ανακοπή παραδεκτώς εισάγεται για να συζητηθεί, κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων, ενώπιον του Δικαστηρίου τούτου, το οποίο είναι καθ' ύλην και κατά τόπον αρμόδιο προς εκδίκασή της (βλ. τις διατάξεις του άρθρου 933§§1 εδ. α' και 3, 993§2, 954§4 και 686 επ. του ΚΠολΔ), είναι δε παραδεκτή δεδομένου ότι μεταξύ της 26ης.02.2026, δηλ. της ημερομηνίας κατάθεσης του δικογράφου στη γραμματεία του Δικαστηρίου τούτου [βλ. τη σχετική υπ' αριθ. ██████████/26.02.2026 έκθεση κατάθεσης], και της ημέρας του πλειστηριασμού (██████████) μεσολαβεί χρονικό διάστημα μεγαλύτερο από αυτό των τριάντα (30) εργάσιμων ημερών που ορίζεται στη διάταξη του άρθρου 954§4 εδ. β' του ΚΠολΔ (όπως διαμορφώθηκε με ισχύ από 01.01.2026 με τα άρθρα 111 και 168 παρ. 3 Ν. 5221/2025 ΦΕΚ Α' 133/28.07.2025), και ορισμένη,



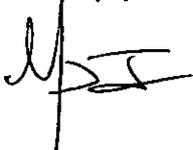
απορριπτομένου ως αβασίμου του προβληθέντος από την καθ' ης η ανακοπή (με το σημείωμά της) ισχυρισμού περί απαραδέκτου της ανακοπής λόγω αοριστίας, καθώς στο δικόγραφο της διαλαμβάνεται σαφής έκθεση των γεγονότων που τη θεμελιώνουν σύμφωνα με τον νόμο και δικαιολογούν την άσκησή της. Περαιτέρω, η ανακοπή είναι νόμιμη, καθώς στηρίζεται στις διατάξεις των άρθρων 954§4, 993§2 και 176 του ΚΠολΔ, σε συνδυασμό με αυτήν του άρθρου 84§2 εδ. α' του ν. 4194/2013 «Κώδικας Δικηγόρων», πρέπει επομένως να εξετασθεί περαιτέρω ως προς την ουσιαστική της βασιμότητα.

Από όλα τα έγγραφα που οι διάδικοι προσκομίζουν και επικαλούνται, πιθανολογήθηκαν τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά που ασκούν ουσιώδη επίδραση στην έκβαση της δίκης: Με επίσηυση της καθ' ης η ανακοπή και με εκτελεστό τίτλο την υπ' αριθ. [REDACTED] διαταγή πληρωμής του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, κατασχέθηκε αναγκαστικά ακίνητο που ανήκει στην ανακόπτουσα, κείμενο στο [REDACTED] Αττικής, και σχετικά συντάχθηκε η υπ' αριθ. [REDACTED] έκθεση αναγκαστικής κατάσχεσης της δικαστικής επιμελήτριας στο Εφετείο Αθηνών [REDACTED]. Ο πλειστηριασμός ορίστηκε να διεξαχθεί ηλεκτρονικά στις [REDACTED] ενώπιον της συμβολαιογράφου Αθηνών Βαρβάρας Σγούρα. Ειδικότερα, με την υπ' αριθ. [REDACTED] κατασχετήρια έκθεση επιβλήθηκε κατάσχεση, για το ποσό των [REDACTED] ευρώ, σε ένα ακίνητο που ανήκει – κατά πλήρη κυριότητα – στην ανακόπτουσα, και συγκεκριμένα επί ενός οικοπέδου, άρτιου και οικοδομήσιμου, εκτάσεως 176,20 τ.μ. και κατά νεότερη καταμέτρηση 178,00 τ.μ., μετά του επ' αυτού τριώροφου κτίσματος (κατοικία) συνολικής επιφανείας 292,76 τ.μ., που βρίσκεται στον Δήμο [REDACTED] της Περιφέρειας Αττικής, εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλεως του ομώνυμου δήμου και συγκεκριμένα επί της οδού [REDACTED].

● Το κατασχεθέν ακίνητο έχει ΚΑΕΚ: [REDACTED], και, κατά τον τίτλο κτήσεως, συνορεύει: Αρκτικώς και επί πλευράς προσώπου ΑΒ μήκους μέτρων 13,10 με ιδιωτική οδό, Μεσημβρινώς και επί πλευράς ΕΔ μήκους μέτρων 15,15 με ακίνητο ιδιοκτησίας αγνώστου, Ανατολικώς και επί πλευράς προσώπου ΒΓΔ μήκους μέτρων 12,10 με οδό [REDACTED] και

Δυτικώς επί πλευράς ΑΕ μήκους μέτρων 22,25 με ακίνητο ιδιοκτησίας αγνώστου ιδιοκτήτη. Ειδικότερα, το ακίνητο βρίσκεται σε μια ιδιαίτερα προνομακική θέση του [REDACTED], στη συμβολή των οδών [REDACTED] [REDACTED] περιοχή που χαρακτηρίζεται από οργανωμένη οικιστική δόμηση, εύκολη πρόσβαση σε βασικούς οδικούς άξονες και άμεση γεινίαση με εμπορικά καταστήματα, σχολεία και χώρους αναψυχής, γεγονός που ενισχύει την ελκυστικότητα και την αγοραία αξία του ακινήτου. Συγκεκριμένα, βρίσκεται σε κοντινή απόσταση από τον σταθμό Μειρό [REDACTED] (περίπου 1,2 χλμ), από τη λεωφόρο [REDACTED] (περίπου 400 μ), από την [REDACTED] (περίπου 1 χλμ), από το [REDACTED] (περίπου 2 χλμ), από τη [REDACTED] (περίπου 2,5 χλμ), και από το κέντρο της Αθήνας - πλατεία Ομονοίας (περίπου 6,5 χλμ). 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 [REDACTED] 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. Κατά τον χρόνο της κατάσχεσης, η εμπορική αξία του κατασχεθέντος ακινήτου εκτιμήθηκε, βάσει της συγκριτικής μεθόδου, στο ποσό των 390.000 ευρώ βάσει της από 31.07.2025 έκθεσης εκτίμησης που συντάχθηκε από τον πιστοποιημένο κατά το π.δ. 59/2016 εκτιμητή, πολιτικό μηχανικό [REDACTED]. Το ίδιο ποσό (390.000 ευρώ) ορίσθηκε και ως τιμή πρώτης προσφοράς για την έναρξη του πλειστηριασμού. Η έκθεση αυτή συντάχθηκε μετά από εξωτερική μόνον αυτοψία (βλ. 4<sup>η</sup> σελ. της έκθεσης). Από πλευράς της ανακόπτουσας, ανατέθηκε (μετά την κατάσχεση) η εκτίμηση της αξίας του κατασχεθέντος στον πιστοποιημένο εκτιμητή [REDACTED].

Σύμφωνα με τα αναφερόμενα στη σχετική από Σεπτέμβριο 2025 έκθεσή



του, η εμπορική αξία του κατασχεθέντος εκτιμήθηκε (ομοίως με βάση τη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων) στο ποσό των 560.000 ευρώ (κατά στρογγυλοποίηση). Και η έκθεση αυτή, πραγματοποιήθηκε μετά από εξωτερική μόνον αυτοψία του ακινήτου και της γύρω περιοχής από τον παραπάνω εκτιμητή-μηχανικό αφού ουδέν αναφέρεται περί αυτοψίας στους εσωτερικούς χώρους των κατασχεθέντων (βλ. σελ. 3<sup>η</sup> της εκθέσεως αυτής). Επίσης, εκτός της ηλικίας της οικοδομής (1987-1988, βλ. σελ. 11<sup>η</sup> της εκθέσεως αυτής) και της επιφάνειάς της (292,76 τ.μ.), ουδεμία άλλη πληροφορία παρέχεται στην έκθεση σχετικά με την ποιότητα της κατασκευής ή τη σημερινή κατάσταση/κατάσταση συντήρησης των εσωτερικών χώρων της οικοδομής, σημειώνεται δε ότι δεν επισυνάπτεται καμία φωτογραφία οποιουδήποτε εσωτερικού χώρου της οικοδομής. Επομένως, η προσκομιζόμενη από την ανακόπτουσα έκθεση δεν εισφέρει νέες πληροφορίες για το κατασχεθέν ακίνητο σε σχέση με την από 31.07.2025 έκθεση εκτίμησης, με βάση τις οποίες να αναδεικνύονται κάποια ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του που να αναβαθμίζουν σημαντικά την αξία του. Περαιτέρω, απ' όσα αναφέρονται σε αμφότερες τις προαναφερόμενες εκθέσεις εκτίμησης και απ' όλα τα συγκριτικά στοιχεία που παραθέτουν σ' αυτές οι παραπάνω εκτιμητές, πιθανολογείται ότι η εμπορική αξία του κατασχεθέντος που αναφέρεται στην κατασχετήρια έκθεση είναι ελαφρώς υποβαθμισμένη σε σχέση με τη σημερινή εμπορική του αξία, και άρα συντρέχει περίπτωση διόρθωσης της κατασχετήριας έκθεσης ως προς την εμπορική αξία και την τιμή πρώτη προσφοράς, οι οποίες πρέπει να ορισθούν σε μεγαλύτερο ποσό. Το ποσό αυτό ωστόσο θα είναι μικρότερο αυτού που ζητά η ανακόπτουσα και προσδιορίζεται στην από Σεπτέμβριο 2025 έκθεση του πιστοποιημένου εκτιμητή [REDACTED] (560.000 ευρώ), αξία που πιθανολογείται ότι είναι υπερτιμημένη και μη ανταποκρινόμενη στην τρέχουσα πραγματική (εμπορική) αξία του παραπάνω ακινήτου. Με βάση όλα τα παραπάνω δεδομένα και βάσει όλων των χαρακτηριστικών του οικοπέδου και της επ' αυτού οικοδομής που αναλύθηκαν στις προσκομιζόμενες εκθέσεις εκτίμησης και τέθηκαν υπ' όψιν του Δικαστηρίου, πιθανολογείται ότι η εμπορική αξία του προπεριγραφόμενου ακινήτου (οικοπέδου μετά



**ΔΙΑΤΑΣΣΕΙ** την ανάρτηση της απόφασης, με επιμέλεια της γραμματείας, στην ιστοσελίδα δημοσιεύσεων πλειστηριασμών του Δελτίου Δικαστικών Δημοσιεύσεων.

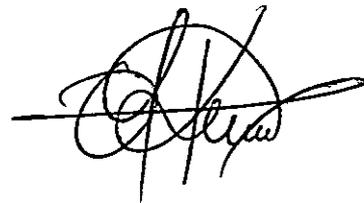
Κρίθηκε, αποφασίσθηκε και δημοσιεύθηκε σε έκτακτη δημόσια συνεδρίαση στο ακροατήριό του, χωρίς την παρουσία των διαδίκων ή των πληρεξούσιων δικηγόρων τους, στην Αθήνα στις **9/6/03/2026**.

Η Δικαστής



Ο/Η Γραμματέας

(για τη δημοσίευση)



Κωνσταντίνος  
Φωτόπουλος.