

Νομική Έκθεση / Αναφορά Ελέγχου Κτηματολογικών Στοιχείων Ακινήτου

Ημερομηνία Ελέγχου: 19 Μαΐου 2025

1. Γενικά στοιχεία ακινήτου

- **ΚΑΕΚ:** 0503612345678/0/0
- **Διεύθυνση:** Βύρωνος 52, Βύρωνα, Τ.Κ. 16232
- **Θέση:** Δήμος Βύρωνα, Νομός Αττικής
- **Εμβαδόν:** 206 τ.μ. (κατά το κτηματολόγιο)
- **Τύπος:** Αστικό γεωτεμάχιο (οικόπεδο) με κτίσμα (χωρίς λοιπά στοιχεία).

2. Δικαιούχος κυριότητας

Ο **Ιωάννης Παραδειγματίδης** του Γεωργίου και της Μαρίας, έχει την **αποκλειστική κυριότητα** του ακινήτου κατά ποσοστό **100/100**, κάτοικος Περιστερίου οδός Αναπαύσεως 52, γεννηθείς την 19/05/1972, με ΑΦΜ 012345678.

3. Έλεγχος κτηματολογικής βάσης.

Στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου είναι καταχωρημένες οι εξής πράξεις:

- **Τίτλος Κτήσης Κυριότητας:** Συμβόλαιο πώλησης υπ' αριθμ. 7891/02-06-2018 της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ελένης Σταυροπούλου, με στοιχεία μεταγραφής στο Υποθηκοφυλακείο Βύρωνα την 20-06-2018 (τόμος 123 αριθμός 456)
- **Βάρος – Προσημείωση υποθήκης:** Προσημείωση Υποθήκης υπέρ της "ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε." (ΑΦΜ 094014249), ποσού **€100.000**, κατά του ιδίου προσώπου (Ιωάννης Παραδειγματίδης), δυνάμει δικαστικής απόφασης του Πρωτοδικείου Αθηνών αρ. 7707Σ/26-03-2019, με στοιχεία εγγραφής στο Υποθηκοφυλακείο Βύρωνα (Τόμος 123, αριθ. 456 στις 28/03/2019).
- **Κατάσχεση:** Εγγραφή αναγκαστικής κατάσχεσης δυνάμει διαταγής πληρωμής με αριθμό 9123/10-01-2022 του Πρωτοδικείου Αθηνών, υπέρ του δανειστή **ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΧΡΕΩΣΤΗ**, για ποσό **€35.000**, με στοιχεία εγγραφής στο Υποθηκοφυλακείο Βύρωνα (Τόμος 789, αριθ. 101 στις 12/01/2022).

Δεν εμφανίζονται λοιπές καταχωρήσεις για βάρη, κατασχέσεις ή εκκρεμείς διεκδικήσεις.

4. Ιστορικό αρμοδιότητας / Αρχικές εγγραφές

- **Ιστορική Αρμοδιότητα:** ΚΓ Βύρωνα (20/02/2006 έως 26/01/2022), με αρχικές εγγραφές στις 20/02/2006
- **Νέα αρμοδιότητα:** ΚΓ Αθηνών από 26/01/2022
- **Προθεσμία διόρθωσης αρχικών εγγραφών:** έχει παραταθεί για 1 έτος μετά την έκδοση απόφασης εφαρμογής συστήματος Κτηματολογίου στο σύνολο της χώρας (εκτιμώμενη λήξη προθεσμίας: τέλη 2026) (άρθρο 36 του Ν.5160/2024 -ΦΕΚ Α'/195/27-11-2024)

5. Πρόσθετες πληροφορίες / Λοιποί χώροι

Δεν υφίστανται καταχωρήσεις για λοιπούς παρακολουθηματικούς χώρους (αποθήκες, θέσεις στάθμευσης κ.λπ.).

Δεν υπάρχουν λοιπές παρατηρήσεις.

6. Εκκρεμείς ή απορριφθείσες αιτήσεις

Δεν υπάρχουν καταχωρημένες εκκρεμείς ή απορριφθείσες αιτήσεις.

7. Συνοπτική αξιολόγηση

Το ακίνητο ανήκει στον φερόμενο κύριο χωρίς αμφισβητήσεις, φέρει όμως **εγγεγραμμένο βάρος προσημείωσης υποθήκης και αναγκαστική κατάσχεση**, που επηρεάζουν τη δυνατότητα ελεύθερης μεταβίβασης ή επιβάρυνσης. Η κυριότητα παραμένει αδιατάρακτη, αλλά υφίστανται κίνδυνοι εκτελεστικής διαδικασίας.

8. Συστάσεις

- Σε περίπτωση προγραμματισμένης αγοράς, **απαιτείται εξάλειψη της κατάσχεσης και άρση της προσημείωσης** με επίσημα έγγραφα του δανειστή και του δικαστηρίου. Να ζητηθεί **βεβαίωση οφειλής και συναίνεσης σε εξάλειψη** από την Τράπεζα. Αντιστοίχως και από τον ιδιώτη δανειστή.
- Να διενεργηθεί **πλήρης νομικός έλεγχος** στο Υποθηκοφυλακείο Βύρωνα.
- Να ζητηθεί **βεβαίωση φορολογικής και ασφαλιστικής ενημερότητας**, για την διερεύνηση και λοιπών οφειλών προς Ελληνικό Δημόσιο και ασφαλιστικά ταμεία.
- Να ζητηθεί αντίγραφο οικοδομικής αδείας και να **ανατεθεί σε αρμόδιο μηχανικό ο έλεγχος τυχόν πολεοδομικών αυθαιρεσιών και η έκδοση Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Ακινήτου**.

9. Συμπέρασμα

Η ιδιοκτησία είναι καταχωρημένη στο όνομα του **Ιωάννης Παραδειγματίδης** σύμφωνα με τον αναφερόμενο τίτλο κτήσης. Ωστόσο, η ύπαρξη εγγεγραμμένων **πράξεων αναγκαστικής εκτέλεσης** (προσημείωση – κατάσχεση) **καθιστά αναγκαία τη διευθέτηση των βαρών** πριν από οποιαδήποτε πράξη διάθεσης.

Η παρούσα έκθεση είναι ενημερωτικού και μόνο χαρακτήρα που συντάχθηκε κατόπιν έρευνας στα κτηματολογικά στοιχεία του ακινήτου. Δεν υποκαθιστά τον πλήρη νομικό, τεχνικό και συμβολαιογραφικό έλεγχο, που απαιτείται πριν από κάθε συναλλαγή επί του ακινήτου.