

TRIBUNALE DI FOGGIA

Procedura Esecutiva n.80000144/1994 R.G.E.

Promossa da S.G.A. s.p.a. già Banco di Napoli S.p.A.

Giudice dell'Esecuzione: **DOTT. MICHELE PALAGANO**

Delegato alla vendita: **AVV. IOLANDA ABATE**

Gestore vendita telematica: **WWW.SPAZIOASTE.IT**

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITA' SINCRONA MISTA

L'avv. **IOLANDA ABATE**, quale professionista delegata alla vendita, ai sensi dell'art.591 bis c.p.c., con l'ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia in data 22/05/2018 e successivamente prorogata all'udienza del 14/01/2021

Avvisa

Che il giorno **11 MAGGIO 2021** alle ore 16,00, presso *l'aula aste telematiche Pi+Di* in Lucera alla Via Federico II n.11, dinanzi alla sottoscritta professionista delegata si procederà alla vendita senza incanto degli immobili di seguito descritti.

La vendita ha per oggetto gli immobili pignorati come descritti ed individuati nelle perizie depositate dal consulente tecnico d'ufficio, arch. E.A. Robusto, nella cancelleria delle esecuzioni in data 22/09/1995, 15/05/2007 e relazione tecnica suppletiva del 16/11/10 nonché nella relazione tecnica d'ufficio a firma dell'ing. Antonio Salandra depositata il 19/04/2015 e, precisamente:

LOTTO UNO

- Complesso alberghiero sito in **Rodi Garganico** costituito da piano terreno, piano primo e piano secondo. L'edificio è adibito ad hotel e ristorante con accesso da via XX Settembre nn° 2 e 4, da via Marina nn° 15 e 17 e da via Cavour n° 25, interno 3, in Rodi Garganico. L'immobile si sviluppa su tre livelli (piano terreno, primo e secondo), collegati anche da ascensore e ha vari accessori quali cucina, ripostigli, centrale termica, bar-gelateria, saletta piano-bar, lavanderia e disimpegno.

Piano terreno Hall, cortile scoperto, ristorante, bar, cucina, ripostigli, deposito e locale centrale termica, con accesso da via XX Settembre n° 4 in Rodi G.co. Il locale cucina presenta pavimentazione in gres porcellanato, impianto di potabilizzazione dell'acqua della Cullighan con impianto filtrante installato nel 2005, n. 4 celle frigorifere Zanussi, nuovo sistema di aspirazione con cappe e aspiratori ventilati per impianti industriali. Il locale centrale termica, con boiler per produzione di acqua calda sanitaria, n. 2 serbatoi da 500 Lt. ciascuno, tubazioni coibentate dell'impianto di riscaldamento, rinnovato nel 2002.

Piano Primo N°10 camere hotel con bagni, ripostigli, ingresso-bar-gelateria con accesso anche da via Marina n° 15 e n° 17. Ogni camera è dotata di: impianto elettrico e idraulico a norma, impianto di climatizzazione con macchine da 12.000 Btu a pompa di calore, rivestimenti bagni con finiture ceramiche di qualità standard, e sanitari a serie sospesa ed aerati con dispositivi modello Vortice, impianto televisivo e telefonico a

centralino interno, porte in noce tamburato scuro, infissi esterni in alluminio con vetro-camera, illuminazione ad applique e lampadari.

Piano Secondo N° 15 camere hotel con bagni, un ripostiglio, un disimpegno, ambiente lavanderia e ripostiglio, aventi accesso oltre che da vano scala ed ascensore raggiungibili da via XX Settembre n°4, anche dal cortile interno di via Cavour n°25. Ogni camera presenta: impianto elettrico e idraulico a norma, impianto di climatizzazione con macchine da 12.000 Btu a pompa di calore, rivestimenti bagni con finiture ceramiche di qualità standard, e sanitari a serie sospesa ed aerati con dispositivi modello Vortice, impianto televisivo e telefonico a centralino interno, porte in noce tamburato scuro, infissi esterni in alluminio con vetro-camera, illuminazione ad applique e lampadari. Dall'esame dell'immobile e dalle informazioni ricevute da parte debitrice, relativamente a finiture e dotazioni, non risultano effettuati interventi migliorativi ulteriori rispetto a quanto rilevato nel 2007 dall'arch. ROBUSTO, ma solo piccoli interventi di manutenzione ordinaria volti alla conservazione dello stabile e funzionali alla normale conduzione dell'attività alberghiera, fatta eccezione per la sostituzione integrale dell'impianto elevatore a servizio esclusivo dell'attività alberghiera nel marzo 2013, e la sostituzione delle macchine da cucina nel marzo 2014

Il tutto è sviluppato su una superficie totale dei tre livelli mq.1.821,54 ed è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Rodi Garganico al foglio 19, particella 1166 sub.13 (già foglio 19, particella 793, sub. 13); foglio 19, particella 1166 sub.16 (già foglio 19, particella 803 sub.12); foglio 19, particella 1166, sub.17 (già foglio 19, particella 912 sub.7), graffate, cat. D/2. R.C. € 23.724,48 via Cavour n.25, via XX settembre n.2-4, piano T-I-II (piano terra, I piano e II piano) ; foglio 19, particella 1166, sub.27 (già foglio 19, particella 912, sub.8), cat. C/2, cl.4, mq.43, R.C. € 186,54, via XX settembre n.4, p.t. (ingresso e hall albergo al piano terra).

Con la precisazione che la particella 1126, sub.27 (già particella 912, sub 8 del foglio 19), corrispondente all'androne di via XX settembre n.4, si appartiene, quale bene comune in ragione di 1/3, al terzo non debitore, come considerato nel titolo di provenienza del 22/07/1968 e nella sentenza del Tribunale di Lucera n.115/1997 del 12-01/23-05-1977.

Si precisa, altresì, che la particella 1166 subalterno 13 del foglio 19 è oggetto del provvedimento di acquisizione gratuita al patrimonio del Comune di Rodi Garganico emesso il 09/04/2013 Rep. N. 4/13, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Reparto Servizi di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 19/04/2013 ai nn. 3159 R.G. e 2541 R.P.

L'immobile confina, procedendo in senso orario, al piano terra con via XX settembre, con via Fontanella su due lati, con altra proprietà e con terrapieno; il primo piano con via XX settembre, con via Fontanella, con altra proprietà; il secondo piano con via XX settembre, con via Fontanella su due lati, con altra proprietà.

I su descritti immobili sono oggetto del contratto di occupazione temporanea sottoscritto in data 20/04/2017 tra il Tribunale di Foggia, in persona del custode giudiziario avv. Iolanda Abate e la Mirage s.r.l. e registrato in data 21/04/2017 presso l'Agenzia delle Entrate di Lucera con validità sino all'aggiudicazione definitiva e successivamente prorogato con provvedimento del GE per un ulteriore anno fino al 07/05/2020.

La custodia giudiziale del su descritto immobile è affidata al sottoscritto professionista delegato.

Prezzo base degli immobili: € 462.700,00

Offerta minima: € 347.000,00(pari al 75% del prezzo base d'asta)

L'edificio è in buona parte di vecchissima costruzione; le modifiche che sono state apportate sono legittimate da concessione in sanatoria n.51 del 6/10/1989, da concessione edilizia n.7 del 4/02/1988 e da concessione edilizia n.25 del 13/03/1990.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive così come risulta, altresì, dalla relazione dell'esperto d'ufficio depositata in atti e pubblicata, unitamente al presente avviso di vendita, sui seguenti portali:

WWW.ASTEANNUNCI.IT.

La vendita è a corpo e non a misura per cui eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata, inoltre, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. In particolare, eventuali domande giudiziali trascritte prima della trascrizione del pignoramento resteranno a carico dell'acquirente.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, le imposte ipotecarie e catastali nonché le spese necessarie per le cancellazioni delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecaria gravanti sugli immobili trasferiti) sono a carico dell'acquirente; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile verrà disposta col decreto di trasferimento che costituisce titolo esecutivo.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario compreso il compenso a favore del professionista delegato per le cancellazioni delle formalità gravanti sugli immobili trasferiti.

Gli eventuali oneri ai sensi della normativa urbanistica vigente saranno a carico dell'aggiudicatario.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si appartengono ai proprietari anche in relazione alla legge n.47/1985 e successive modificazioni e integrazioni e come risulta dai certificati catastali ed ipotecari e dalla relazione di stima in atti.

La liberazione degli immobili, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Come presentare le offerte.

La vendita sarà eseguita mediante **PROCEDURA DI VENDITA SINCRONA MISTA** e cioè sia la possibilità di ricezione delle offerte di acquisto in via telematica e sia con modalità analogica come previsto dall' art. 22 D.M. 32/2015.

A) Presentazione di offerte telematiche.

L'offerta di acquisto, in via telematica, deve essere redatta secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia e deve essere trasmesso entro le ore 12,00 del **10 MAGGIO 2021** (qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12,00 del giorno immediatamente precedente). Inoltre, l'offerta d'acquisto dovrà contenere:

1) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (partita Iva), domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente il quale dovrà presentarsi personalmente il giorno e nel luogo fissato per la vendita per la partecipazione all'eventuale gara.

Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

2) L'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;

3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

4) il numero o altro dato identificativo del lotto;

5) la descrizione del bene;

6) l'indicazione del referente della procedura;

7) la data e l'ora fissata per le operazioni di vendita;

8) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo dell'offerta minima indicato nel presente avviso di vendita a pena di esclusione;

9) il modo e il termine di versamento del saldo prezzo nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita che non dovrà essere, comunque, superiore a 120 giorni; in mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dalla aggiudicazione;

10) l'importo a titolo di cauzione nella misura di un decimo del prezzo proposto dall'offerente dovrà essere versato mediante bonifico bancario sul conto corrente attivato presso la Banca Unicredit- TribunWeb ed intestato al Tribunale di Foggia con il seguente IBAN: IT34J0200815716000102717190 in tempo utile affinché la somma sia accreditata al momento dell'apertura delle buste.

La causale del bonifico deve avere obbligatoriamente la costruzione:POSIZIONE(spazio)199400014400001(spazio)DEBITORE(spazio)CAUZIONE;

11) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

12) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;

13) l'indirizzo di casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere il bonifico e per ricevere le relative comunicazioni;

14) l'eventuale recapito telefonico dove ricevere le relative comunicazioni

15) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

B) Presentazione di offerte analogiche.

Le offerte analogiche di acquisto, debitamente sottoscritte, dovranno essere depositate (anche da persona diversa dall'offerente) presso lo studio dell'avv. Iolanda Abate alla via Isonzo n.33 in Foggia entro e non oltre le ore 12,00 del **10 MAGGIO 2021**, in busta chiusa, indirizzata a quest'ultima. All'esterno della busta dovrà, a pena di esclusione, essere indicato un motto od uno pseudonimo dell'offerente che consenta a lui solo di riconoscerla con la data della vendita ed il nome del professionista delegato. Nessuna altra indicazione- né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro- deve essere apposta sulla busta.

L'offerta, in bollo da € 16,00, dovrà contenere:

1) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (partita Iva), domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) il quale dovrà presentarsi il giorno e nel luogo fissato per la vendita per la partecipazione all'eventuale gara.

Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

2) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

3) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo dell'offerta minima indicato nel presente avviso di vendita a pena di esclusione;

4) il modo e il termine di versamento del saldo prezzo nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita che non dovrà essere, comunque, superiore a 120 giorni; in mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dalla aggiudicazione. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che può essere valutata dal Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

5) la dichiarazione di residenza o la elezione di domicilio nel Comune di Foggia; in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso lo studio del professionista delegato.

6) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

Con l'offerta dovrà essere allegata, a pena di inammissibilità, la seguente documentazione:

se persona fisica: fotocopia di un documento d'identità e del codice fiscale ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero;

se società o persona giuridica: certificato delle imprese o certificato del registro delle persone giuridiche, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento d'identità del/dei legali rappresentanti;

in caso di intervento di un rappresentante volontario: originale o copia autentica della procura;

in caso di procuratore legale che presenti offerta per persona da nominare: la riserva di nomina dovrà essere effettuata nella richiesta di acquisto;

in caso di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea: certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno o carta di soggiorno al fine della verifica della condizione di reciprocità.

Inoltre, con l'offerta dovrà essere effettuato, a titolo di cauzione, il deposito di un assegno circolare non trasferibile intestato alla presente Procedura Esecutiva n.80000144/1994 (da inserire nella busta chiusa) per un importo pari al 10% del prezzo offerto.

Saranno dichiarate inefficaci ex art. 571, comma 2, c.p.c.:

1) le offerte pervenute oltre il termine delle ore 12,00 del 10 MAGGIO 2021;

2) le offerte che indicano il prezzo di acquisto inferiore al prezzo dell'offerta minima determinato nel presente avviso di vendita;

3) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità suindicate;

4) le offerte che prevedono il termine per il versamento del saldo prezzo superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione.

L'offerta presentata è irrevocabile salvo il Giudice ordini l'incanto e siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione.

Modalità della vendita

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base come determinato nel presente avviso di vendita la stessa è senz'altro accolta anche in caso di mancata sua presentazione al giorno fissato per valutare le offerte (se non dovesse versare il prezzo indicato perderà la cauzione).

Qualora sia presentata una sola offerta ed il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita ma in misura non superiore ad un quarto (pari cioè all'offerta minima pure indicata), si può dar luogo alla vendita quando non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c.

Se vi sono più offerte, anche nel caso in cui un'offerta sia pari al prezzo base e l'altra o le altre siano pari all'offerta minima, si procederà ad una gara tra gli offerenti sull'offerta più alta con il sistema dei rilanci minimi entro i tre minuti.

che non potranno essere inferiori ad 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Non verranno prese in considerazione le offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

La gara sarà considerata chiusa quando saranno trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci; quanto al tempo del pagamento del prezzo la persona che risulterà aggiudicataria dopo la gara, dovrà conformarsi alle condizioni indicate nella migliore offerta.

Il mancato versamento anche di una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine dà luogo alla perdita, a titolo di multa, delle rate già versate con decadenza dall'aggiudicazione.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo con assegno circolare intestato non trasferibile intestato alla presente Procedura Esecutiva n. **80000144/1994** ovvero mediante bonifico bancario, da depositare nello studio della medesima, sottoscritta professionista delegata e nel termine indicato nell'offerta presentata ovvero, in caso di mancata o erronea indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione e detratto l'acconto versato. Contestualmente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella dovuta misura, entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione dell'invito. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione con l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto titolare di credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale banca o istituto la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito nel termine fissato dal professionista delegato ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art. 41 comma 4 D. Lgs. n. 385/1993); l'attribuzione delle somme, in tal modo versate, deve intendersi meramente provvisoria e perciò stesso soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita; entro quello stesso termine dovrà essere consegnato presso lo studio del professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento e la differenza tra l'importo spettante al creditore fondiario ed il prezzo di aggiudicazione.

A tal fine si precisa che, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, la banca o l'istituto titolare di credito fondiario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato apposita nota di precisazione del proprio complessivo credito in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto; l'attribuzione delle somme, in tal modo versate, deve intendersi

meramente provvisoria e perciò stesso soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché, entro quindici giorni dalla comunicazione del provvedimento di cui all'art. 574 c.p.c., paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41 comma 5 D. Lgs. n. 385/1993). E' fatto onere alle parti ed ai creditori iscritti non intervenuti di presenziare alla vendita senza incanto per eventuali osservazioni in ordine all'offerta.

Il mancato versamento, nel termine stabilito, di quanto dovuto comporta a norma dell'art.587 c.p.c. la revoca dell'aggiudicazione e la perdita delle somme versate a titolo di cauzione.

Ogni creditore potrà presentare istanza di assegnazione a norma degli artt. 588 e segg. c.p.c..

Se sono state depositate istanze di assegnazione a norma dell'art.588 c.p.c. e il prezzo che può conseguirsi per effetto dell'aggiudicazione anche a seguito di gara oppure il prezzo

indicato nella miglior offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso, si procede all'assegnazione e non alla vendita.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Tra un'offerta pari al valore base d'asta ed un'istanza di assegnazione, che a norma del novellato art.589 c.p.c. deve essere pari al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata, dovrà darsi corso alla vendita.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni, l'immobile sarà aggiudicato a chi tra gli offerenti abbia formulato l'offerta più alta; a parità di prezzo, sarà preferito chi abbia formulato l'offerta a cui si accompagni la cauzione di maggior importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione, sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo. Rimane fermo il principio che nel caso in cui le parti hanno presentato l'offerta non aderiscono alla gara e la migliore offerta sia inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita prevarrà sulla vendita l'istanza di assegnazione eventualmente presentata.

L'aggiudicatario interessato ad ottenere l'erogazione di un mutuo garantito da ipoteca iscritta sull'immobile oggetto dell'aggiudicazione potrà rivolgersi agli istituti di credito il cui elenco completo, è disponibile presso lo studio della sottoscritta professionista delegata.

E' fatto onere alle parti (creditori procedenti, creditori intervenuti e debitori) di presenziare alla suindicata vendita.

In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli oneri bancari) sarà restituito dal P.D. al soggetto offerente con disposizione di bonifico ovvero mediante deposito da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dall'avv. Iolanda Abate quale custode giudiziario e professionista delegata alla vendita con studio in Foggia alla Via Isonzo n.33 recapiti telefonici: 0881/724273 cell.3498813524.

Tutte le altre attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, dovranno essere eseguite presso lo studio dell'avv. Iolanda Abate o altro locale previa indicazione.

Foggia, li 10 Febbraio 2021.

Avv. Iolanda Abate
