Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.150/2005 /biz

Sentenza del 28 novembre 2005
I Corte civile

Composizione
Giudici federali Corboz, presidente,
Rottenberg Liatowitsch, Nyffeler, Favre,
Ramelli, giudice supplente,
cancelliera Gianinazzi.

Parti
A.A._____,
attrice e ricorrente,
patrocinata dall'avv. Paolo Tamagni,

contro

Banca C._____, Zurigo e Basilea,
convenuta e opponente,
patrocinata dall'avv. dott. Carlo Postizzi.

Oggetto
contratto di mutuo ipotecario;

ricorso per riforma contro la sentenza emanata
l'8 marzo 2005 dalla II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino.

Fatti:

A.
L'8 marzo 1996 la Corte delle Assisi criminali di Lugano ha dichiarato B.A._____, già dipendente della banca C._____, colpevole di truffa e amministrazione infedele ripetute e lo ha condannato a cinque anni e quattro mesi di reclusione nonché al risarcimento di fr. 9'147'663.– alla parte civile banca C._____. È stato stabilito che da questo importo sarebbe poi stato dedotto quanto già recuperato e quanto riscosso successivamente per mezzo della realizzazione dei beni confiscati e assegnati alla parte civile.

Fra questi il fondo xxx, che i coniugi A.A._____ e B.A._____ avevano comperato il 27 gennaio 1994 mediante, fra l'altro, un mutuo ipotecario di fr. 850'000.– concesso dalla banca C._____, garantito da due cartelle ipotecarie del valore nominale complessivo di fr. 1'000'000.–. Non avendo A.A._____ fatto valere diritti prevalenti sulla confisca, il 3 giugno 1996 la Presidente della Corte delle Assisi criminali di Lugano ha chiesto all'Ufficio del registro fondiario di Lugano di iscrivere il trapasso del fondo a favore della banca C._____.

B.
Nelle more del procedimento penale, il 21 luglio 1995, la banca C._____ aveva disdetto sia il mutuo ipotecario sia il credito incorporato nelle due cartelle ipotecarie.

Il 22/24 gennaio 1998 la banca ha poi avviato una procedura esecutiva volta all'incasso di fr. 1'030'630.–

, oltre interessi, indicando, sul precetto esecutivo, quale titolo di credito "contratto di mutuo ipotecario del 28.01.1994, disdetta del 21.07.1995, conteggio 31.12.1997". L'opposizione interposta da A.A._____ è stata rigettata il 26 febbraio 1998 e confermata dalla Camera di esecuzioni e fallimenti del Tribunale d'appello del Cantone Ticino il 13 aprile 1999. Il ricorso di diritto pubblico presentato al Tribunale federale contro questa sentenza è stato dichiarato irricevibile il 14 giugno 1999.

C.
Il 12 maggio 1999 A.A._____ ha adito la Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3, con un'azione volta all'accertamento dell'inesistenza del debito.
La petizione è stata respinta il 2 dicembre 2003.
La pronunzia di primo grado ha trovato conferma nella sentenza emanata dalla II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino l'8 marzo 2005.

D.
Insorta dinanzi al Tribunale federale, il 28 aprile 2005, con un ricorso per riforma fondato sulla violazione di varie norme del diritto federale, A.A._____ postula l'annullamento della sentenza d'appello e l'accertamento dell'inesistenza del debito di fr. 1'030'630.– vantato dalla banca C._____, nonché la conferma dell'opposizione al precetto esecutivo.

Con risposta del 5 luglio 2005 la banca C._____ ha proposto di dichiarare il ricorso irricevibile e, in via subordinata, di respingerlo.

Diritto:

1.
Nella sentenza impugnata la Corte cantonale ha esaminato e respinto le quattro eccezioni sollevate dall'attrice per opporsi alla richiesta di rimborso del mutuo ipotecario.

In primo luogo ha stabilito che, contrariamente a quanto sostenuto dall'attrice, il debito non è stato estinto con il provento della vendita dell'immobile confiscato, dato che questo era stato attribuito dalla Corte penale alla convenuta "a decurtazione del danno subito" per atto illecito e non a valere quale restituzione del mutuo. La successiva vendita dell'immobile da parte della banca C._____ non è pertanto avvenuta in realizzazione del diritto di pegno bensì in esecuzione della sentenza di condanna al risarcimento.

In secondo luogo i giudici cantonali hanno rilevato che davanti al pretore l'attrice non ha fatto valere pretese sull'immobile in forza dell'art. 59 n. 1 CP, sicché la causa non può più essere esaminata sotto questo profilo.

In terzo luogo la sentenza impugnata ha respinto l'eccezione fondata sull'errore essenziale (art. 24 CO) perché, non avendo l'attrice invocato il vizio di volontà entro l'anno, il contratto di mutuo è stato ratificato (art. 31 CO). Da ultimo, l'autorità cantonale ha giudicato inconsistenti gli argomenti dedotti dall'attrice dalla clausola rebus sic stantibus, sia perché essi non attengono in realtà al mutuo, bensì all"'indisponibilità dell'oggetto acquistato con l'importo mutuato", sia perché non v'è disequilibrio tra la prestazione regolarmente eseguita dalla banca, ossia la messa a disposizione di fr. 850'000.–, e l'obbligo di restituirla.

2.
Dinanzi al Tribunale federale l'attrice ripropone in sostanza i medesimi argomenti fatti valere in sede cantonale.

In particolare, essa si duole della violazione degli art. 59 e 60 CP, concernenti la confisca penale e l'assegnazione della proprietà dell'immobile alla banca convenuta, che la Corte cantonale avrebbe - a suo modo di vedere - dovuto in ogni caso esaminare in virtù del principio iura novit curia. Secondo l'attrice, l'interpretazione e l'applicazione delle predette disposizioni del codice penale costituirebbero infatti il presupposto necessario per poter esaminare, nel caso concreto, l'eccezione di indebito arricchimento ex art. 67 cpv. 2 CO, l'asserita violazione del principio della buona fede e l'applicazione della clausola rebus sic stantibus. La discussione e

l'applicazione dei principi posti dagli art. 59 e 60 CP dimostrerebbero, sempre a mente dell'attrice, "la natura scioccante della decisione di riconoscere ancora validità e efficacia al mutuo ipotecario, allorquando lo stesso creditore ipotecario, è già divenuto proprietario dell'oggetto del pegno a seguito di assegnazione ex art. 60 CP e - peraltro ancora - ha realizzato tramite vendita a terzi un valore superiore all'importo del mutuo."

3.
Dato il tenore dell'allegato ricorsuale, prima di chinarsi sulle singole censure appare necessario riepilogare i principi che reggono il rimedio esperito.

Il ricorso per riforma è ammissibile per violazione del diritto federale, ovverosia quando un principio consacrato esplicitamente da una prescrizione federale o risultante da essa non è stato applicato o ha avuto un'applicazione errata (art. 43 cpv. 1 e 2 OG). Di regola, il diritto federale non è violato dagli accertamenti di fatto (art. 43 cpv. 3 OG).

Nella giurisdizione di riforma il Tribunale federale fonda pertanto il suo giudizio sui fatti così come sono stati accertati dall'ultima autorità cantonale, a meno che non siano state violate disposizioni federali in materia di prove, debbano venire rettificati accertamenti di fatto derivanti da una svista manifesta (art. 63 cpv. 2 OG) o si renda necessario un complemento degli stessi a norma dell'art. 64 OG (DTF 130 III 136 consid. 1.4 pag. 140), ovverosia mediante fatti allegati da una parte in sede cantonale in modo conforme alle norme sulla procedura, ma ritenuti a torto dall'autorità cantonale come irrilevanti o da essa negletti a causa dell'errata comprensione del diritto federale (DTF 130 III 102 consid. 2.2 pag. 106; 127 III 248 consid. 2c con rinvii). Tutte queste critiche e gli atti cui si riferiscono devono essere debitamente specificati (art. 55 cpv. 1 lett. b e d OG). Fatte salve queste eccezioni, censure contro l'accertamento dei fatti e l'apprezzamento delle prove eseguiti dall'autorità cantonale sono improponibili, così come non si può far riferimento a circostanze non accertate nel giudizio impugnato, trattandosi di fatti nuovi (art. 55 cpv. 1 lett. c OG; DTF citati; 129 III 618 consid. 3).

Giovi infine ricordare che, chiamato a determinarsi su di un ricorso per riforma il Tribunale federale non può pronunciare oltre i limiti delle domande delle parti; esso non è per contro vincolato dai motivi ch'esse invocano (art. 63 cpv. 1 OG) né dal valore giuridico attribuito ai fatti dall'autorità cantonale (art. 63 cpv. 3 OG). Il Tribunale federale può dunque accogliere un ricorso per motivi diversi da quelli di cui si prevale la parte che ricorre, così come può respingerlo adottando un'argomentazione giuridica differente da quella esposta nel giudizio impugnato (DTF 130 III 136 consid. 1.4 pag. 140 con rinvii).

4.
Come preannunciato, le censure dell'attrice traggono in buona parte origine dall'asserita violazione delle norme del codice penale.

4.1 Volto ad impedire che l'autore di un reato possa trarre vantaggio dall'atto illecito commesso e ad assicurare alla parte lesa la possibilità di essere risarcita del danno subito, l'art. 59 n. 1 cpv. 1 CP stabilisce che il giudice ordina la confisca dei valori patrimoniali che costituiscono il prodotto di un reato o erano destinati a determinare o a ricompensare l'autore di un reato, a meno che debbano essere restituiti alla persona lesa allo scopo di ristabilirne i diritti. La confisca non può tuttavia essere ordinata se un terzo ha acquisito i suddetti valori patrimoniali ignorando i fatti che l'avrebbero giustificata, nella misura in cui abbia fornito una controprestazione adeguata o se la confisca costituisce nei suoi confronti una misura eccessivamente severa (art. 59 n. 1 cpv. 2 CP). Le pretese della persona lesa o di terzi si estinguono cinque anni dopo la pubblicazione ufficiale della confisca (art. 59 n. 1 cpv. 4 CP).

4.2 Nella sentenza 8 marzo 1996 la Corte delle Assisi criminali di Lugano ha ordinato la confisca del fondo appartenente ai coniugi A._____ siccome acquisito con denaro provento di reato. La comproprietà dell'attrice non è stata ritenuta di ostacolo, non avendo la Corte reputato ossequiati i requisiti posti dall'art. 59 n. 1 cpv. 2 CP. Al consid. 12 (pag. 54) si legge infatti che la predetta norma "protegge solo il terzo in buona fede, nella misura in cui egli abbia fornito una controprestazione adeguata (A.A._____ non ha invece pagato un centesimo) o se la confisca costituisce una misura eccessivamente severa (il che, nella concreta circostanza, non è

certo il caso)."

4.3 Dagli accertamenti contenuti nella pronunzia attualmente impugnata emerge - in maniera vincolante per il Tribunale federale (cfr. quanto esposto al consid. 3) - che l'attrice è stata regolarmente invitata ad esprimersi sulla confisca (cfr. Denis Piotet, Les effets civils de la confiscation pénale, Berna 1995, n. 14 e 15). Essa avrebbe inoltre avuto la possibilità di aggravarsi contro tale decisione, se del caso sino al Tribunale federale (sentenza inedita del 19 febbraio 2001 nella causa 6S.667/2000 consid. 2c). Tutte le questioni che possono porsi in relazione alla confisca vanno infatti, in linea di massima, trattate nel quadro della corrispondente procedura (Niklaus Schmid, in: Kommentar: Einziehung, Organisiertes Verbrechen, Geldwäscherei, vol. 1, Zurigo 1998, n. 83 ad art. 59 CP).
In concreto, non risulta che l'attrice abbia fatto uso dei rimedi a sua disposizione (né essa pretende il contrario). Preso atto dell'assenza di reazioni da parte della comproprietaria del fondo confiscato, il 3 giugno 1996 la Presidente della Corte delle Assisi criminali di Lugano ha dunque chiesto all'Ufficio del registro fondiario di Lugano di iscrivere il trapasso del noto fondo a favore della banca C._____.

4.4 Alla luce delle predette circostanze, gli argomenti proposti dall'attrice contro la confisca ex art. 59 CP dopo la crescita in giudicato della relativa decisione sembrano dover essere dichiarati inammissibili siccome tardivi (cfr. anche Niklaus Schmid, op. cit., n. 44 ad art. 60 CP).
Ciò vale, in particolare, con riferimento alla tesi secondo cui la Corte penale avrebbe erroneamente negato l'esistenza di una controprestazione adeguata ai sensi della citata norma, posto come l'attrice abbia assunto il debito di fr. 850'000.–, e all'argomento per il quale la confisca della sua quota di comproprietà costituisce un provvedimento particolarmente severo, poiché la priva del valore patrimoniale che le permetterebbe di saldare tale debito.

4.5 Ma anche qualora si volesse ammettere la possibilità di ridiscutere la legittimità della confisca nel quadro del procedimento civile nei confronti della parte lesa, visto il termine quinquiennale contemplato dall'art. 59 n. 1 cpv. 4 CP, la posizione dell'attrice non verrebbe a mutare.
La Corte cantonale ha infatti accertato che in prima istanza l'attrice non ha "mai fatto valere pretese sull'immobile confiscato, che (pertanto) non sono mai assurte a tema della lite". Dinanzi al Tribunale federale l'attrice si limita a contestare la correttezza di tale affermazione e a dichiarare che i giudici cantonali avrebbero dovuto applicare d'ufficio le norme del diritto penale in forza del principio iura novit curia, la cui violazione può essere invocata nell'ambito di un ricorso per riforma. Essa dimentica però che i fatti della procedura, così come emergono dagli atti (Prozessstoff), costituiscono anch'essi fatti insindacabili nella giurisdizione per riforma (Poudret, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire, vol. II, nota 4.2 ad art. 63 OG). Inoltre, l'applicazione del diritto federale da parte del giudice civile presuppone in ogni caso che la parte abbia ossequiato il proprio obbligo di allegare e specificare i fatti rilevanti ai fini del giudizio (su questo tema cfr. DTF 108 II 337).
Nel suo allegato l'attrice nemmeno spiega dove e quando avrebbe fatto valere - dinanzi alle autorità cantonali - pretese specifiche, derivanti dalla sua qualità di comproprietaria, contro la confisca. Le eccezioni di abuso di diritto e indebito arricchimento, ch'essa afferma di avere opposto alla creditrice all'udienza del 24 agosto 1998, non hanno nulla a che vedere con rivendicazioni di questo tipo.

4.6 In conclusione, nella misura in cui verte sulla decisione di confisca ex art. 59 CP, pronunciata contestualmente alla sentenza penale emanata l'8 marzo 1996, il ricorso per riforma si avvera inammissibile.

Ciò comporta anche l'inammissibilità della censura concernente la violazione delle norme sull'indebito arricchimento (art. 62 e 67 cpv. 2 CO), siccome fondata sulla tesi per cui il trasferimento di proprietà del fondo sarebbe avvenuto senza una causa legittima a causa dell'errata applicazione delle norme sulla confisca penale.

5.
Possono ora venire trattati gli argomenti che attengono più da vicino all'oggetto dell'attuale procedura, ovverosia il mutuo ipotecario venuto in essere fra le parti il 28 gennaio 1994.

5.1 Dinanzi al Tribunale federale l'attrice ribadisce ancora una volta di essere stata vittima di un errore es-

senziale al momento della stipulazione del contratto, siccome a quell'epoca non era a conoscenza della provenienza illecita dei mezzi propri forniti dal marito per l'acquisto dell'immobile. A suo modo di vedere, l'autorità cantonale avrebbe violato l'art. 24 cpv. 1 n. 4 CO, negando la natura essenziale del suo errore, nonché l'art. 31 cpv. 1 CO, laddove ha stabilito che l'accordo non è stato invalidato entro l'anno.
Nonostante il richiamo alle disposizioni di diritto federale, la censura verte in realtà - inammissibilmente (cfr. quanto esposto al consid. 3) - sull'apprezzamento delle prove e l'accertamento dei fatti. A prescindere dall'esistenza e dalla portata dell'asserito errore, la decisione di rifiutare all'attrice la possibilità di richiamarsi all'errore trae infatti origine dalla tardività di questo argomento. I giudici cantonali hanno accertato in fatto, sulla base degli atti istruttori, che l'attrice non ha mai messo in dubbio la validità del contratto di mutuo entro il termine di un anno dopo la scoperta della provenienza illecita di tali fondi, avvenuta il più tardi l'8 marzo 1996. Anzi, durante le trattative con la banca ne ha addirittura ammesso implicitamente la validità.
Il gravame risulta dunque inammissibile anche su questo punto.

5.2 Nella parte finale del ricorso l'attrice si duole della violazione dell'art. 2 CC sotto il profilo della clausola rebus sic stantibus. Dopo un esposto in diritto, nel quale commenta ampiamente giurisprudenza e dottrina, essa dichiara infatti che il mantenimento del contratto di mutuo la rovinerebbe e precisa che "le mutate circostanze ai fini dell'applicazione della clausola rebus sic stantibus non sono la perdita dell'immobile bensì la realizzazione del suo valore da parte dello stesso creditore ipotecario a seguito della sentenza penale, che non concerne la ricorrente".
Così come formulata, la critica è destinata all'insuccesso. La giurisprudenza del Tribunale federale ammette infatti con molto riserbo l'adeguamento o l'annullamento di un contratto ad opera del giudice; esige, d'un canto, un cambiamento straordinario, imprevedibile, irrimediabile e indipendente dalla volontà delle parti e, dall'altro, uno sconvolgimento dell'equilibrio delle prestazioni reciproche tale da rendere la pretesa esecuzione del contratto contraria alle regole della buona fede (DTF 129 III 209 consid. 3.5 non pubblicato; 127 III 300 consid. 5b pag. 304, 122 III 97 consid. 3a con rinvii; Kramer in: Berner Kommentar, n. 335 segg. ad art. 18 CO).
Nel caso di specie queste condizioni non sono adempiute. L'evento che secondo l'attrice sarebbe decisivo - la vendita dell'immobile da parte della banca - non è affatto indipendente dalla volontà delle parti: è stato messo in atto dalla creditrice qui convenuta a seguito delle vicissitudini penali delle quali si è reso responsabile il marito dell'attrice, anch'egli parte al contratto di mutuo. Inoltre, la vendita dell'immobile da parte della creditrice ipotecaria, una volta acquisitane la proprietà (poco importa se nell'ambito di un pubblico incanto oppure a seguito di confisca penale, come nel caso in rassegna) non è nemmeno un evento imprevedibile.

6.
La questione della sussistenza del mutuo ipotecario non è tuttavia priva di pertinenza.

Occorre infatti tenere nella debita considerazione il fatto che in concreto le parti hanno stipulato un contratto di mutuo accompagnato dalla costituzione di due cartelle ipotecarie.

6.1 La cartella ipotecaria (art. 842 CC) può essere definita come una cartavalore che incorpora un credito personale garantito da un pegno immobiliare (Paul-Henri Steinauer, Les droits réels, vol. III, 3a ed., Berna 2003, n. 2925). Essa può garantire un credito mediante la consegna a titolo di pegno manuale oppure con il trasferimento in proprietà per utilizzazione diretta o a titolo fiduciario (DTF 119 II 326 consid. 2a; Paul-Henri Steinauer, op. cit., n. 2937-2940a).

6.2 Giusta l'art. 855 cpv. 1 CC, mediante la costituzione di una cartella ipotecaria il rapporto creditorio primitivo è estinto per novazione: esiste solo quello incorporato nel titolo, garantito dal diritto di pegno (cfr. DTF 130 III 681 consid. 2.3 con numerosi riferimenti dottrinali).
La regola posta dall'art. 855 cpv. 1 CC ha natura dispositiva, sicché le parti possono convenire che il credito originario continui ad esistere accanto a quello incorporato nella cartella (art. 855 cpv. 2 CC), nel qual caso ognuno di essi può fare l'oggetto di una procedura esecutiva indipendente, secondo le sue regole specifiche (Paul-Henri Steinauer, op. cit., n. 2933e). In assenza di un effetto novatorio, fra il debitore ed il creditore originario è tuttavia il rapporto giuridico di base che mantiene la priorità, mentre quello incorporato nella cartella

ipotecaria non ha una portata a sé stante (Sidney Kamerzin, Le contrat constitutif de cédule hypothécaire, Zurigo/Basilea/Ginevra 2003, n. 172, pag. 77; Wolfgang Wiegand, Die Grundpfandrechte - Die Konzeption des ZGB und ihre Entwicklung in der Praxis in: Theorie und Praxis der Grundpfandrechte, Berna 1996, pag. 94-95). Fra la cartella ipotecaria e il credito primitivo esiste infatti una relazione di "accessorietà indiretta" (mittelbare Akzessorietät; Wolfgang Wiegand, op. cit., pag. 94; Sidney Kamerzin, op. cit., n. 140-142, pag. 64 seg.).
Nella pratica, l'esclusione dell'effetto novatorio è assai frequente ed avviene, fra l'altro, mediante la consegna della cartella a titolo fiduciario o a titolo di pegno manuale (Paul-Henri Steinauer, op. cit. n. 2933f, 2937, 2939 segg.).
6.2.1 In concreto, l'autorità cantonale ha accertato che la banca convenuta ha ricevuto i titoli "in proprietà" e ha precisato che la consegna è avvenuta "a garanzia" del mutuo.
Questi accertamenti permettono soltanto di escludere con certezza la costituzione di un pegno manuale, mentre non è possibile stabilire se il trasferimento della proprietà delle cartelle ipotecarie fosse avvenuto senza riserve per uso diretto (erfüllungshalber) oppure a titolo fiduciario (sicherungshalber).
La distinzione è decisiva perché nella prima ipotesi vi sarebbe novazione (Paul-Henri Steinauer, op. cit., n. 2937 e 2938) mentre nella seconda no (Paul-Henri Steinauer, op. cit., n. 2937 e 2939). La soluzione va ricercata nel contenuto degli accordi intervenuti fra debitore e creditore; accordi che non richiedono una forma particolare (su questi aspetti e sulla portata di diversi indizi cfr. anche Daniel Staehelin, in: Basler Kommentar, 2003, n. 6 e 11 seg. ad art. 855 CC). Incombe a colui che se ne prevale dimostrarne l'esistenza (Paul-Henri Steinauer, op. cit., n. 2933e).
6.2.2 Gli accertamenti a questo riguardo sono di competenza dell'autorità cantonale, alla quale la causa va rinviata affinché li completi e statuisca di nuovo (art. 64 cpv. 1 OG).

6.3 Qualora dovesse emergere che la convenuta, gravata dall'onere probatorio a questo riguardo, non avesse dimostrato l'esistenza di una pattuizione in deroga all'art. 855 cpv. 1 CC, il mutuo ipotecario sarà da considerarsi estinto, la sua pretesa dovrà essere disattesa e l'azione di disconoscimento di debito verrà pertanto accolta.

6.4 Qualora invece si dovesse ritenere provata la sussistenza dei due crediti (quello originario e quello incorporato nella cartella ipotecaria), occorrerà approfondire la questione - sollevata dall'attrice nel gravame - degli effetti, sotto il profilo del diritto civile, dell'assegnazione della proprietà del fondo alla parte lesa (consid. 6.4.1) e della successiva vendita (consid. 6.4.2).
6.4.1 A norma dell'art. 832 cpv. 1 CC, salvo convenzione contraria, in caso di alienazione totale del fondo ipotecato i vincoli del debitore e del fondo rimangono invariati. In altre parole, il trasferimento della proprietà - quale che sia la sua causa giuridica (vendita, donazione, successione o assegnazione ex art. 60 CP) - non ha alcun effetto sul credito garantito né sul diritto di pegno. Ne segue che se l'alienante era nel medesimo tempo debitore del debito garantito dal fondo, egli perde la proprietà del pegno ma conserva il debito; quanto al diritto di pegno, dato il suo carattere reale, esso rimane vincolato al fondo. Ciò conduce ad una dissociazione delle qualità di proprietario del pegno e debitore del debito garantito (Paul-Henri Steinauer, op. cit., n. 2819 e 2821). In concreto, si dovrebbe dunque concludere che l'attrice ha perso la qualità di proprietaria ma è rimasta debitrice del mutuo (garantito dalle cartelle ipotecarie), mentre la proprietà del fondo gravato dal diritto di pegno è passata alla banca convenuta.
6.4.2 Stando a quanto affermato dall'attrice, la banca convenuta avrebbe nel frattempo venduto il fondo a D._____, per un prezzo di molto superiore all'importo del mutuo. Quest'ultimo avrebbe pure ricevuto le due cartelle ipotecarie, ciò che - secondo l'attrice - dimostrerebbe l'avvenuta estinzione del debito.
6.4.2.1 La vendita trova conferma anche negli accertamenti contenuti nel giudizio impugnato.
Ora, in una situazione di dissociazione delle varie posizioni come quella sopra descritta accade spesso che l'acquirente dell'immobile riprenda anche il debito garantito dalla cartella ipotecaria, onde evitare che il suo fondo si trovi a garantire il debito di un terzo (Paul-Henri Steinauer, op. cit., n. 2822). Il debitore di un credito garantito da pegno immobiliare può infatti prevalersi del beneficium excussionis realis (art. 41 cpv. 1bis LEF) e pretendere la realizzazione del fondo (Wolfgang Wiegand, op. cit., pag. 92-93) prima di essere, se del caso, chiamato a rispondere personalmente del debito residuo (Daniel Staehelin, op. cit., n. 2 ad art. 842 CC).

6.4.2.2 Qualora il nuovo proprietario paghi la totalità del debito, egli può esigere la consegna della cartella

ipotecaria (cfr. art. 873 CC; Paul-Henri Steinauer, op. cit., n. 2971; Daniel Staehelin, op. cit., n. 10 ad art. 873 CC).
L'asserita consegna delle cartelle ipotecarie - considerato anche quanto esposto al consid. 6.2 quo alla relazione di accessorietà indiretta fra il credito primitivo e la cartella ipotecaria - deporrebbe pertanto effettivamente a favore della tesi dell'estinzione del debito dell'attrice nei confronti della banca convenuta, garantito da tali titoli.
6.4.2.3 Nella sentenza cantonale non vi sono accertamenti circa le circostanze in cui si è svolta la vendita poiché la Corte ticinese ha ritenuto che, in ogni caso, l'attrice non poteva trarne alcun beneficio.
A torto. Come è già stato detto, l'assegnazione del fondo alla banca convenuta a titolo di risarcimento del danno non ha fatto scomparire gli oneri che lo gravavano. In altre parole, qualora le cartelle ipotecarie fossero state in possesso, per esempio, di una banca diversa dalla convenuta (che si è trovata "per caso" nella duplice posizione di vittima dei reati e creditrice ipotecaria), questa non avrebbe perso i diritti ivi incorporati. Tali diritti avrebbero pertanto dovuto venir tenuti in considerazione nel quadro della successiva vendita. L'assegnazione del fondo alla parte lesa a decurtazione del danno subito implica "solamente" che questa poteva trattenere per sé l'eventuale beneficio ricavato dalla vendita.

Ciò significa che se l'affermazione dell'attrice - secondo cui la vendita dell'immobile avrebbe fruttato alla banca fr. 1'500'000.– e le cartelle ipotecarie sarebbero state consegnate al nuovo proprietario - risultasse corretta, si dovrebbe concludere che il nuovo proprietario ha saldato il debito garantito dalle cartelle ipotecarie. Occorrerà allora determinare la somma da imputare al rimborso del mutuo (capitale, interessi, spese, ecc.) e l'eccedenza, a valere quale risarcimento del danno cagionato dall'ex marito dell'attrice.
6.4.3 Anche questi accertamenti, come quelli concernenti un eventuale effetto novatorio della costituzione delle cartelle ipotecarie (cfr. consid. 6.2), sono di competenza dell'autorità cantonale.

7.
La causa va pertanto ritornata alla II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino affinché completi i fatti nel senso esposto ai predetti considerandi e statuisca di nuovo (art. 64 cpv. 1 OG; DTF 130 III 136 consid. 1.4 pag. 140).
Beninteso, ciò potrà avvenire soltanto nella misura e con le modalità premesse dal diritto processuale ticinese (art. 66 cpv. 1 OG; Poudret, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire, vol. II, n. 1.2 ad art. 66 OG).

8.
Alla luce di tutto quanto esposto, nella misura in cui è ammissibile, il ricorso dev'essere parzialmente accolto; la sentenza impugnata viene annullata e la causa rinviata all'autorità cantonale.
Ai fini del giudizio sugli oneri processuali occorre tenere conto del fatto che l'accoglimento parziale del ricorso non trova origine negli argomenti dell'attrice - perlopiù inammissibili e infondati - e che la causa viene rispedita per l'accertamento di fatti che l'autorità cantonale ha omesso di esaminare. In simili circostanze appare adeguato porre la tassa di giustizia a carico di entrambe le parti, in ragione di metà ciascuno, e prescindere dall'assegnazione di spese ripetibili della sede federale (cfr. art. 156 cpv. 3 e 159 cpv. 3 OG).

Per questi motivi, il Tribunale federale pronuncia:

1.
Nella misura in cui è ammissibile, il ricorso è parzialmente accolto. Di conseguenza la sentenza impugnata è annullata e la causa viene rinviata al Tribunale d'appello del Cantone Ticino per nuovo giudizio nel senso dei considerandi.

2.
La tassa di giustizia di fr. 13'000.– è posta a carico delle parti in ragione di metà ciascuna.

3.
Comunicazione ai patrocinatori delle parti e alla II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino.
Losanna, 28 novembre 2005

In nome della I Corte civile
del Tribunale federale svizzero
Il presidente: La cancelliera: